

13. APROVAÇÃO DO REGULAMENTO PARA A ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA DO EDIFÍCIO DENOMINADO “FÁBRICA CONFIANÇA”:

Submete-se proposta de regulamento para a alienação em hasta pública do edifício denominado “Fábrica Confiança”.

PROPOSTA

ASSUNTO: Regulamento para Alienação em Hasta Pública do edifício, propriedade do Município de Braga, denominado Fábrica Confiança.

Considerando que nos termos do artigo 25º, nº 1, alínea i) da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, compete à assembleia municipal, sob proposta do executivo municipal, autorizar a câmara municipal a alienar bens imóveis de valor superior a determinado montante e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública;

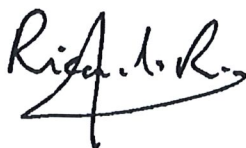
Considerando que por deliberação do Órgão Executivo Municipal, tomada em 13 de janeiro de 2020, e por sessão da Assembleia Municipal, realizada em 24 de janeiro do mesmo ano, foi aprovada a alienação, por Hasta Pública, do Edifício denominado Fábrica Confiança, de acordo com a avaliação fixada, caderno de encargos e o Pedido de Informação Prévia;

Considerando que tendo sido realizada a Hasta Pública, no dia 14 de fevereiro de 2020, ficou a mesma deserta;

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove a proposta em anexo de Regulamento para Alienação em Hasta Pública do Edifício, propriedade do Município de Braga, denominado Fábrica Confiança, que introduz alguns ajustamentos processuais, designadamente uma fase prévia à Hasta Pública de apresentação de propostas em carta fechada, e que não determina qualquer alteração das condições gerais anteriormente aprovadas pelo Órgão deliberativo.

Braga, 19 de fevereiro de 2020

O Presidente da Câmara Municipal de Braga



ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL

REGULAMENTO PARA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA DO EDIFÍCIO PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE BRAGA, DENOMINADO «FÁBRICA CONFIANÇA»

1. OBJETO DA HASTA PÚBLICA

1.1 O presente Regulamento tem por objeto a definição dos procedimentos referentes à alienação **em Hasta Pública**, autorizada pela deliberação da Assembleia Municipal de 24 de janeiro de 2020, do bem imóvel do domínio privado municipal a seguir identificado:

Prédio denominado “Fábrica Confiança”, 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

1.2 A presente hasta pública destina-se à alienação do imóvel referido, com a obrigação de realização de obras de reabilitação ou de reconstrução pelo respetivo adquirente, nos prazos fixados no presente Regulamento (**Ponto 3**) e com a observância dos condicionalismos previstos no Caderno de Encargos, que faz parte integrante do presente Regulamento de Hasta Pública, e aqui se dá por integralmente reproduzido, como **Anexo I**.

2. VALOR BASE DA LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

2.1 O valor base da licitação é de **€3.651.121,75** (três milhões seiscientos e cinquenta e um mil cento e vinte e um euros e setenta e cinco cêntimos).

2.2 A adjudicação será feita à **proposta de valor mais elevado**.

3 CONDIÇÕES ESPECIAIS

3.1 O adjudicatário obriga-se ao cumprimento do previsto no Caderno de Encargos (**Anexo I**).

3.2 Para além das obrigações previstas no Caderno de Encargos, o adjudicatário obriga-se, ainda, ao cumprimento dos seguintes prazos:

a) Deverá apresentar projeto de licenciamento da reabilitação/reconstrução do Edifício, no prazo máximo de 6 (seis) meses após a outorga da escritura do contrato de compra e venda;

b) Deverá concluir a reabilitação do Edifício no prazo máximo de 2 (dois) anos após a obtenção do alvará de licença municipal.

3.3 Pelo incumprimento dos prazos previsto nas alíneas anteriores, o Município de Braga pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma sanção pecuniária, nos termos e de acordo com as condições previstas no artigo 9.º do Caderno de Encargos.

4. DATA E HORA PARA EXAMINAR O IMÓVEL

4.1 Qualquer interessado poderá examinar o imóvel objeto da presente hasta pública até ao dia útil imediatamente anterior ao dia da realização da Hasta Pública.

4.2 Para efeitos do disposto no número anterior, deverão os interessados, solicitar o pré agendamento junto da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia, através do seguinte mail: centro.historico@cm-braga.pt.

5. PUBLICIDADE

A presente hasta pública é publicitada com a antecedência mínima de **10 (dez) dias** úteis, através editais afixados nos locais públicos de costume e no site do Município de Braga, em www.cm-braga.pt.

6. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

6.1 Durante o período de apresentação de propostas, o processo encontrar-se-á disponível para consulta na Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia da Câmara Municipal de Braga.

6.2 Os pedidos de esclarecimentos, relativos às peças do presente procedimento, devem ser apresentados, por carta ou por correio eletrónico (olga.pereira@cm-braga.pt) até metade do prazo para a apresentação de propostas, ou seja, até 5 (cinco) dias antes da realização da Hasta Pública.

6.3 Simultaneamente com a comunicação dos esclarecimentos ao interessado, proceder-se-á, de imediato, à sua divulgação através de edital, publicado no site do Município de Braga, em www.cm-braga.pt, para que todos os interessados tomem conhecimento.

7 APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

7.1 As propostas devem indicar um valor para a aquisição do imóvel que deve ser igual ou superior ao valor base de licitação e devem ser acompanhadas da identificação completa do candidato (cópia do bilhete de identidade ou cartão de cidadão e número de identificação fiscal, morada e telefone ou, no caso de pessoa coletiva, denominação social, número de pessoa coletiva e número de matrícula na Conservatória de Registo Comercial onde se encontra matriculada), nos termos da minuta da proposta, constante no **Anexo II**).

7.2 O prazo para apresentação de propostas será de **10 (dez) dias úteis** após a data de publicação do anúncio da hasta pública.

7.3 A proposta deve ser redigida em língua portuguesa ou, no caso de o não ser, terá de ser acompanhada da tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

7.4 As propostas deverão ser entregues no **Balcão Único da Câmara Municipal de Braga**, dentro do horário de expediente, contra recibo, em invólucro opaco, fechado e lacrado, com a identificação do concorrente e a inscrição: *"PROPOSTA - Alienação do imóvel municipal Fábrica Confiança"*, sendo o invólucro dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga.

7.5 As propostas podem ser entregues pessoalmente até às 17h30 do dia útil anterior ao da praça, nas horas normais de expediente (2ª a 6ª feira das 9h00 às 17h30), contra recibo, ou, remetidas pelo correio, sob registo, para a Câmara Municipal de Braga, Praça do Município, Braga.

7.6 Se o envio da proposta for feita pelo correio, só serão admitidas as propostas que derem entrada **até ao dia referido no ponto anterior**, sendo que, o concorrente será o

único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

7.7 As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com data e hora de apresentação.

8 NORMAS DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA

8.1 A proposta deverá ser elaborada de acordo com a minuta constante no **Anexo II** e datilografada ou manuscrita com letra bem legível e sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas que possam dificultar a apreciação por parte da Comissão e deve ser assinada pelo concorrente ou seu(s) representante(s), devendo no caso, juntar-se documento que confira a este último poderes bastantes para o efeito.

8.2 O valor da proposta deve ser expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência o valor expresso por extenso.

9 LOCAL, DATA E HORA DA PRAÇA

9.1 A hasta pública terá lugar no edifício denominado GNRation, localizado na Praça Conde de Agrolongo, n.º 123, Braga, no dia 11 de março, pelas 10h30.

9.2 A data de realização da hasta pública poderá ser adiada por motivo ponderoso e justificado, sendo dada publicidade deste facto, através editais afixados nos locais públicos de costume e no site do Município de Braga www.cm-braga.pt.

10 DO ATO PÚBLICO

10.1 A Comissão do procedimento e condições de legitimidade

10.1.1 A praça é dirigida por uma Comissão composta por três membros efetivos (um presidente e dois vogais) e dois suplentes, designada pelo Presidente da Câmara Municipal de Braga.

10.1.2 À hasta pública pode assistir qualquer interessado, apenas podendo intervir na praça os concorrentes cujas propostas sejam admitidas ou os seus representantes, devidamente identificados e habilitados com poderes para o efeito.

10.1.2.1 As pessoas singulares que intervêm em nome próprio deverão identificar-se mediante a exibição de cartão de Bilhete de Identidade, Cartão de Cidadão ou documento equivalente.

10.1.2.2 As pessoas coletivas podem fazer-se representar por pessoas com poderes para obrigar, devidamente identificadas nos documentos junto à proposta, as quais deverão exhibir o Bilhete de Identidade, Cartão de Cidadão ou documento equivalente.

10.2 Tramitação do ato público

10.2.1 Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública.

10.2.2 Seguem-se os seguintes atos:

- a) Leitura da lista das propostas apresentadas, de acordo com a ordem de entrada das mesmas;
- b) Abertura dos invólucros com as propostas recebidas, devendo a Comissão indicar aos presentes quais os documentos apresentados por cada candidato.
- c) Identificação dos candidatos e/ou dos seus representantes;

10.2.3 De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.

10.2.4 A Comissão rubrica os documentos mencionados na alínea anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) A não apresentação dos documentos exigidos e de acordo com o fixado nos pontos 7 e 8 do presente programa;
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no Ponto 7.2
- c) A apresentação de proposta sob condição ou que envolva alterações ou variantes das condições de alienação.

10.2.5 Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade àquele ou fixando-se dia e hora para a continuação do mesmo.

10.2.6 De imediato, é aberta a praça iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

10.2.7 No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou os seus representantes devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito, nos termos dos pontos **10.1.2.1** e **10.1.2.2** do presente Regulamento.

10.2.8 O valor dos lanços mínimos será fixado pela Comissão, em montante não inferior a € 5.000,00 (cinco mil euros), acima do valor base de licitação anunciado.

10.2.9 A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

10.2.10 Não tendo havido lugar a licitação, por falta de comparência ou interesse dos concorrentes, o bem é adjudicado provisoriamente ao concorrente que tiver apresentado a proposta de valor mais elevado.

10.2.11 Existindo empate nas propostas apresentadas por carta fechada, e não se verificando qualquer licitação verbal, proceder-se-á, de acordo com as regras definidas pela comissão, a um sorteio de entre as proposta de igual valor.

11 AUTO DE ARREMATAÇÃO

11.1 A Comissão procede à adjudicação provisória do imóvel ao candidato que tenha apresentado o lance mais elevado, ou ao que resulte do sorteio explicitado no ponto 10.2.11.

11.2 É elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

11.3 Antes da assinatura do auto de arrematação, o arrematante deve proceder ao pagamento de 20% do valor da mesma.

12 ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA E PAGAMENTOS

12.1 Os montantes a pagar a título de adjudicação provisória ou definitiva do imóvel a que se refere a presente hasta pública só podem ser pagos através de cheque bancário visado ou transferência bancária para o IBAN a disponibilizar pela Câmara Municipal de Braga.

12.2 O preço relativo à adjudicação será pago do seguinte modo:

a) 20% do valor total da proposta adjudicada será pago antes da assinatura do auto de arrematação.

b) O valor remanescente da proposta adjudicada (80%) será pago no dia da outorga da escritura pública, através dos meios de pagamento mencionados no ponto 12.1.

13 ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E ESCRITURA PÚBLICA

13.1 A decisão de adjudicação definitiva, que compete Câmara Municipal, será formalizada através de escritura pública de compra e venda, a outorgar junto de cartório notarial.

13.2 Na mesma deliberação deverá a Câmara aprovar a minuta do contrato de compra e venda.

13.3 O adjudicatário poderá pronunciar-se, por escrito, sobre a minuta do contrato, no prazo de 8 (oito) dias úteis a contar da data da receção da minuta. Findo o prazo, sem que nada diga, considera-se a mesma aprovada.

13.4 O adjudicatário deve apresentar os documentos de identificação que se verifiquem necessários para a elaboração da escritura pública, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da notificação para o efeito.

13.5 Para além dos documentos mencionados no número anterior, o adjudicatário deverá apresentar no mesmo prazo os seguintes documentos complementares:

a) Declaração em como não está em dívida ao Estado Português por impostos, emitida pela autoridade tributária;

b) Documento comprovativo de que se encontra regularizada a sua situação relativamente às contribuições para a Segurança Social, emitida pelo Instituto de Segurança Social;

13.6 O adjudicatário deverá ter a situação regularizada relativamente a dívidas ao Município de Braga, situação que deverá ser confirmada pelos serviços municipais.

13.7 Para efeitos de realização da escritura pública de compra e venda a apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade dos serviços municipais.

13.8 A escritura pública será outorgada no prazo de 30 (trinta) dias úteis após a apresentação dos documentos referidos nos pontos 12.4 e 12.5, sendo o adjudicatário notificado do dia, hora e local da escritura com a antecedência mínima 8 (oito) dias úteis, através de carta registada com aviso de receção.

13.9 Todos os encargos de natureza fiscal e notariais ou outros, inerentes ao contrato de compra e venda, e sua celebração, são da inteira responsabilidade do adjudicatário.

13.10 A não apresentação dos documentos a que aludem os pontos 13.4 e 13.5, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a não adjudicação definitiva do imóvel, bem como a perda dos 20% do preço pago aquando da adjudicação provisória.

14 NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

14.1 A Câmara Municipal de Braga pode, por motivos de interesse público devidamente fundamentados, deliberar pela não adjudicação definitiva, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues.

14.2 Ocorrendo a desistência do adjudicatário, este perderá para o Município as quantias já entregues.

14.3 No caso do número anterior, e caso a Câmara Municipal assim o determine, poderá o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor da arrematação.

14.4 Ocorrendo a situação prevista no ponto 14.3, o novo adjudicatário será notificado, no prazo de oito dias úteis, para proceder ao pagamento do montante de 20% do valor por ele proposto, a título de adjudicação provisória.

14.5 Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a Câmara Municipal deliberar pela anulação do procedimento de venda do bem imóvel, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da respetiva deliberação.

14.6 O procedimento de hasta pública poderá ainda ser anulado ou não haver adjudicação quando:

- a) As propostas apresentadas não cumpram as regras do presente regulamento;
- b) Sejam detetados erros relevantes no processo de hasta pública;
- c) Pelo incumprimento, por parte do adjudicatário, dos procedimentos ou obrigações previstas no presente Regulamento;
- d) Existam fundados receios de conluio entre os candidatos.

14.7 A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso de o imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo para o Município de Braga as quantias entregues, sem prejuízo da participação para efeitos de procedimento criminal.

15. ANEXOS

ANEXO 1 Caderno de Encargos

ANEXO 2 Modelo de Proposta

Anexo I – CADERNO DE ENCARGOS

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 “Prédio”.
2. O Prédio 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 (disposições 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 Prédio e ao caderno de encargos, prestados no decurso do prazo para apresentação de propostas;
 - c) O presente Caderno de Encargos e o anexo correspondente ao Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado por despacho de sete de janeiro de 2020, do Vereador do Pelouro.
 - 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 Prédio 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 condições constantes do PIP aprovado;
 - b) Cumprir as disposições legais aplicáveis e Regulamentos Municipais;
 - c) 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;
 - d) Respeitar as regras de edificabilidade e de ocupação do solo previstas na cláusula 13.ª;
 - e) 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;
 - f) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos

que sejam necessários para executar as obras;

- g) 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;
 - h) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como, proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos;
 - i) Assumir o pagamento atempado de todas as taxas, compensações, impostos, contribuições e emolumentos, relacionados com a aquisição e licenciamento urbanístico;
 - j) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;
 - k) Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis;
 - l) 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 Prédio.

2. O preço base do procedimento corresponde ao valor de avaliação do imóvel, que é de € 3.651 121,75 (três Milhões seiscientos e cinquenta e um Mil cento e vinte e um Euros e setenta e cinco 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 Prédio a terceiro

Qualquer terceiro que venha a adquirir o Prédio 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 Prédio.
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 Prédio ao Município de Braga, no estado em que se encontre à 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 Prédio 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 Reabilitação do Prédio, serão impostas as seguintes condicionantes, de acordo com o Pedido de Informação Prévio (PIP) aprovado que consta do Anexo II.
 - a) Reabilitação do edifício da “Fabrica Confiança”, nos termos do Relatório Prévio constante do PIP aprovado.
 - 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, admitindo-se soluções criativas e o recurso a linguagens contemporâneas, desde que evoquem a sua memória.
 - 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) Obedecer à localização prevista no PIP;
 - ii) Ser de franco acesso ao público;
 - 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 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) Deverá ser apresentado em sede de licenciamento da operação urbanística um Estudo de Tráfego, de acordo com o estipulado artigo B -1/38º do Código Regulamentar, realizado no âmbito da instalação de polos geradores de tráfego e respeitadas as condições de concretização, definidas do artigo 108.º do Regulamento do PDM.
4. Do ponto de vista urbanístico além das condicionantes suprarreferidas terá que:
- a) Relativamente ao edifício existente deverá:
 - i) Cumprir os princípios elencados no Relatório Prévio constante do PIP aprovado;
 - ii) A área de implantação é de 2.100 m²;
 - iii) A área bruta de construção acima da cota de soleira é de 4.030 m²;
 - b) Relativamente à ampliação, admite-se:
 - i) Área de implantação de 2438 m², podendo ser alterada pontualmente desde que respeite os regulamentos em vigor.

- ii) Área Bruta de construção máxima, admissível acima da cota de soleira é de 11.906 m²;
- iii) A altura média das fachadas admissível é de 24 m;
- iv) Admitem-se alterações á área de construção em cave, destinadas a estacionamento automóvel e áreas complementares de apoio, desde que cumpram os índices regulamentares e legislação aplicável;
- v) Admite-se redução á área de construção, volumetria, cércea e demais índices da área a ampliar, desde que cumpra os regulamentos em vigor;
- vi) Admite-se alteração á volumetria definida no PIP aprovado, na condição de se respeitarem os princípios urbanísticos elencados;

Anexo II – MODELO DA PROPOSTA

Ex.mo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Braga

..... (indicar nome do concorrente ou designação social, número de identificação fiscal, estado civil, domicílio ou sede, filiais ou associados que interessem à execução da escritura pública, os nomes dos titulares dos corpos gerentes), depois de ter tomado inteiro conhecimento das condições constantes do Regulamento de Hasta Pública para a venda 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, **obriga-se ao seu cumprimento**, oferecendo pelo mesmo o valor de ...(por extenso e por algarismos).

Mais se obriga a proceder ao pagamento de 20% do valor da arrematação, no dia da hasta pública.

Data __/__/____

Assinatura _____