

**18. CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES DE BRAGA – TABELA  
REFERENTE AOS VALORES DOS CONTRATOS E MINUTAS DESSES  
MESMOS CONTRATOS:**

Da Sra. Vereadora Olga Pereira submetendo-se à Consideração do Executivo Municipal a aprovação da tabela dos valores dos contratos mistos de arrendamento e de prestação de serviços, bem como a minuta desses mesmos contratos, tudo conforme proposta e documentos anexos.

A 5 de Junho

2105-26



## PROPOSTA

Como é do conhecimento geral, a propriedade do agora denominado Centro Coordenador de Transportes de Braga (vulgo, Central de Camionagem de Braga) foi transferida do Estado Português para o Município de Braga em 17/Outubro/2018<sup>1</sup>.

Em termos práticos e operacionais e após várias reuniões de trabalho, foi decidido que a gestão e exploração efetivas do equipamento por parte da CMB, inicialmente prevista para 1 de março de 2021, ocorreria no mês de abril, pelo que se torna imperativo proceder à formalização dos contratos de arrendamento relativos aos estabelecimentos comerciais e escritórios, nos termos do previsto no artigo 23.º do regulamento do Centro Coordenador de Transportes, aprovado pela AM na sua sessão de 29 de março de 2021.

Nesta análise, importa ter presente que o Centro Coordenador de Transportes é atualmente ocupado por um conjunto variado de operadores económicos, que atuam nas mais variadas áreas de atividade, que dispõem de contratos de arrendamento com valores contratuais dispares, sem qualquer aparente critério de sustentação, que terá resultado apenas dos efeitos da lei da oferta e da procura do mercado.

Por conseguinte, na impossibilidade de harmonizar o custo m2 dos contratos existentes, deitou-se mão ao trabalho desenvolvido pelos serviços financeiros do Município, que procederam a um estudo de natureza económico-financeira, que acompanhou a proposta de fixação de taxas do Centro Coordenador, aprovada pela Assembleia Municipal em 29 de março de 2021, e no qual foi estabelecido o valor de 5,00 euros a cobrar por m2 relativamente à ocupação das bilheteiras. Este valor, de acordo com o estudo, integra a componente do custo m2 de utilização do edifício, 3,14 euros, acrescido do fator benefício auferido pelo particular.

Sendo esta a regra, ou seja, sendo este o custo m2 mínimo a praticar junto dos operadores económicos, a verdade é que, em face do enorme desequilíbrio do preço m2 atualmente constante dos contratos, torna-se necessário estabelecer, para além daquele, outros fatores de ponderação.

Assim, com o objetivo de estabelecer parâmetros que permitissem absorver as diferenças de valor face aos contratos existentes, evitando-se, desta feita, impactos financeiros nefastos para a sobrevivência dos negócios, foram definidas as seguintes exceções à regra dos 5,00 euros/m2:

---

<sup>1</sup> Data do registo na Conservatória do Registo Predial de Braga



1. Para os contratos existentes cujo valor m2 seja superior ao custo de referencia (5,00 euros), manter-se-ão os valores dos contratos (valor de mercado). Sendo este o enquadramento da esmagadora maioria dos operadores.
2. Para os contratos existentes cujo valor m2 seja inferior ao preço de referência, o valor a estabelecer será sujeito a atualização, tendencialmente para os 5,00 euros, sendo que esta atualização será processada de forma gradual e ajustada à realidade contratual de cada um, de forma a não condicionar a viabilidade económica e financeira dos negócios, sendo que, nesta situação encontram-se enquadrados dois arrendamentos específicos:
  - a. Loja 301 (café restaurante) que no contrato atual tem estabelecido um preço m2 de 1,2 euros/m2, sendo que será considerada uma atualização para 2,33 euros/m2, constituindo um aumento de cerca de 100%. A atualização para os 5 euros/m2, neste caso, seria desproporcionada, pois corresponderia um aumento de cerca de 300% face ao valor atual do contrato, pelo que nos parece que se justifica uma ponderação excecional e o estabelecimento de um travão ao aumento total;
  - b. Loja 113 (café) que no contrato atual estabelece um preço m2 de 2,43 euros/m2, sendo que será considerada uma atualização para 2,99 euros/m2, constituindo um aumento de cerca de 25%. Também neste caso a atualização para os 5 euros/m2 seria desproporcionada, pois corresponderia a um aumento de cerca de 100% face ao valor atual do contrato, pelo que nos parece que se justifica também uma ponderação especial e o estabelecimento de um travão ao aumento total.

De sublinhar que os contratos de arrendamento a celebrar, bem como as respetivas atualizações, apenas vigorarão pelo período máximo de 2 anos, considerando que o município se encontra a desenvolver estudos e projetos para a eventual reabilitação do espaço, bem assim a definição de um outro modelo de exploração.

Importa também considerar que quer o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que consagra o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, no seu artigo 61.º, quer o Regulamento do Centro Coordenador de Transportes, no seu artigo 23.º, preveem a figura do Ajuste Direto para a celebração de contratos de arrendamento, nomeadamente, “quando o imóvel esteja ocupado há mais de cinco anos e o arrendatário seja o próprio ocupante”, pelo que, face aos motivos e fundamentações supraexpostas, parece razoável aplicar este procedimento a estes casos.

Por outro lado, como a gestão e exploração do Centro Coordenador de Transportes de Braga passou a ser da Câmara a partir de abril de 2021 e ainda teremos de formalizar os contratos, por forma a evitar um hiato de tempo na ocupação dos espaços comerciais, o que acarretaria prejuízos económicos para os operadores num ano que já tem sido particularmente difícil devido à pandemia e à situação de calamidade, parece-nos que o mais sensato é deixar que os operadores ocupem os

mencionados espaços comerciais e, por isso, paguem os valores mensais que já vinham praticando, até que se assinem os contratos mistos de arrendamento e de prestação de serviços com o Município de Braga.

Assim, em face do exposto, submete-se à aprovação do executivo esta proposta e a tabela com a proposta de valores dos contratos mistos de arrendamento e de prestação de serviços a estabelecer e minuta dos referidos contratos para aprovação.

Braga, 26 de maio de 2021

A Vereadora,

---

(Olga Pereira)



**CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES**

**Mapa de Arrendamentos - Preços**

Nº loja	Proprietário	Atividade	m2	Valor Renda Atual	Valor Renda Anterior	Δ	Custo M2 valor atual	Custo m2 valor atualizado
201	Paula Cristina	Comércio Bacalhau	63,70	326,86	326,86	0,00	5,13	5,13
202	Maria Fátima Lopes	Comércio Vestuário	12,50	221,12	221,12	0,00	17,69	17,69
203/204	Moisés Araújo Silva	Café	38,25	551,29	551,29	0,00	14,41	14,41
205/205-A	Esteves, Braga & Andréia	Escritório	9,55	256,98	256,98	0,00	26,91	26,91
206 + Escritórios	Verde Minho	Escritório	9,84	264,75	264,75	0,00	26,91	26,91
210	EHG	Armazém	17,50	195,52	195,52	0,00	11,17	11,17
209/209-A	AVIC	Escritório	39,00	223,11	223,11	0,00	5,72	5,72
13/214 + Escritório Transdev		Escritório	377,00	1 885,00	0,00	1 885,00	0,00	5,00
2015/2016	TUB	Loja	16,00	402,04	402,04	0,00	25,13	25,13
218	Majid Masoon	Telemóveis	19,50	170,87	170,87	0,00	8,76	8,76
219	António Leite Freitas	Barbeiro	18,50	201,02	201,02	0,00	10,87	10,87
001	MD Badsha	Comércio Loja dos 300	14,00	244,29	244,29	0,00	17,45	17,45
002	MD Badsha	Comércio Loja dos 300	15,00	165,84	165,84	0,00	11,06	11,06
301	Jaime Gomes	Restaurante	215,00	500,00	261,05	238,95	1,21	2,33
101	José Silva	Café	80,00	400,00	373,31	26,69	4,67	5,00
217	Numertributo	Maquinas Vending	9,50	201,02	201,02	0,00	21,16	21,16
113	Sebastião Fernandes	Café	133,00	400,00	325,41	74,59	2,45	3,01

Custo m2/referência

**5,00 €**

**CONTRATO MISTO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS E DE  
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**ENTRE:** -----

**PRIMEIRO OUTORGANTE:** **Município de Braga**, contribuinte n.º 506 901 173, com sede na Praça do Município, em Braga, neste ato representado pelo presidente da Câmara Municipal, com poderes para o mesmo, Ricardo Bruno Machado Rio, neste documento identificado como **MB**. -

e

**SEGUNDO OUTORGANTE:** \_\_\_\_\_ contribuinte n.º \_\_\_\_\_  
empresária em nome individual, residente na  
Braga. -----

**CONSIDERANDO QUE:** -----

- O **Município de Braga** é dono e legítimo proprietário do Centro Coordenador de Braga, também conhecido por “Central de Camionagem de Braga”, localizado na Praça da Estação ferroviária, 4704-510 Braga, composta de edifício de escritórios, lojas comerciais e armazéns, bem como de cais de embarque e logradouro; -----

- Quer o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, que consagra o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, no seu artigo 61.º, quer o regulamento do CCT, no seu artigo 23.º, preveem a figura do ajuste direto para celebração de contratos de arrendamento, nomeadamente, “quando o imóvel esteja ocupado há mais de cinco anos e o arrendatário seja o próprio ocupante”, como é o caso presente.

É celebrado o presente contrato misto de arrendamento urbano para fins não habitacionais e de prestação de serviços, com prazo certo, nos termos do disposto no artigo 1095º do Código Civil e ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e, ainda, pelas seguintes cláusulas que, livre e reciprocamente, se aceitam. -----

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

(Objeto)

1- O **MB**, pelo presente, dá de arrendamento ao **Segundo Outorgante**, que por sua vez toma de arrendamento, a loja comercial a que corresponde o n.º 201, no Piso 2 do Centro Coordenador



de Transportes de Braga, com a área de 63,7 m2 e com acesso direto a uma divisão com a área de 4,9 m2. -----

2- Para além da disponibilização da loja em causa, o **MB** prestará os seguintes serviços: -----

- Limpeza e manutenção dos espaços comuns; -----

- Seguro de Incêndio e de Responsabilidade Civil dos espaços comuns; -----

- Vigilância e segurança dos espaços comuns; -----

- Fornecimento de eletricidade e água, condicionado ao pagamento dos respetivos consumos mensais. -----

3- O **segundo outorgante** obriga-se a usar o espaço comercial em causa, apenas e tão só, para a prossecução do seu objeto social, “venda exclusiva de bacalhau e congelados”, estando vedada qualquer outro tipo de utilização, exceto se expressamente autorizada pelo **MB**. -----

4- É da exclusiva responsabilidade do **segundo outorgante** a obtenção de todos e quaisquer licenciamentos e autorizações administrativas necessárias, direta ou indiretamente, ao exercício da atividade, designadamente: -----

- A obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativos necessários à abertura e ao exercício da atividade objeto do arrendamento, indicada no presente contrato; --

- A obtenção de autorizações e licenciamento para a execução de quaisquer obras (desde que previamente autorizadas pelo Senhorio) com cumprimento da legislação em vigor sobre projetos de obras e condições de execução respetivas. -----

5- É vedado ao segundo outorgante, sem prévia autorização do **MB**, modificar ou alterar o espaço existente. -----

6- A realização de obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no local arrendado são da responsabilidade do **segundo outorgante**, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes. -----

7- São ainda da responsabilidade do **segundo outorgante** as demais obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato. -----

8- Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização

do Município, sendo que para o efeito deverá o **segundo outorgante** remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras. -----

9- A autorização do **MB** para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o **segundo outorgante** de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da sua responsabilidade todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos. -----

9- Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o **MB**, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do **segundo outorgante**, uma vez cessado o contrato. -----

## CLÁUSULA SEGUNDA

(Prazo)

1- O presente contrato é celebrado pelo prazo de 1 (um) ano, nos termos do artigo 1095º. e 1096º. do Código Civil, e tem início na data da sua assinatura. -----

2- O Contrato considerar-se-á automaticamente renovado pelo período de 1 (um) ano, no caso de não existir denúncia ou oposição à renovação, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias relativamente ao seu termo inicial ou qualquer uma das suas renovações. ---

3- Os direitos resultantes deste contrato não são transmissíveis, total ou parcialmente, a qualquer título, sem autorização prévia do município. -----

## CLÁUSULA TERCEIRA

(Preço dos serviços, prazo e local de pagamento)

1. O preço mensal a pagar e que compreende todos os serviços enumerados na cláusula 1.ª, é no valor de 326,86 € (trezentos e vinte e seis euros e oitenta e seis cêntimos), ao qual acresce o Iva à taxa legal em vigor. -----

2. O referido valor mensal será pago entre os dias 1 e 9 de cada mês e, se o último dia de pagamento for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte. -----

3. Os consumos de energia elétrica e de água serão debitados mensalmente, devendo pagos no mesmo prazo. -----

4. No momento da assinatura do presente contrato, o **segundo outorgante** pagará ao **MB** o valor correspondente às duas rendas iniciais.



5. A falta de pagamento dos valores mensais no prazo indicado implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido. -----
6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos. -----
7. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais. -----

#### CLÁUSULA QUARTA

(Subarrendamento e cessão da posição contratual)

1. O **segundo outorgante** não poderá arrendar ou ceder, a qualquer título, total ou parcialmente, o espaço arrendado **sem autorização prévia e dada por escrito pelo MB.-**
2. O **segundo outorgante** só poderá ceder, a qualquer título, a sua posição no presente Contrato, nos termos legalmente previstos. -----
3. Não é permitida a transmissão da posição do segundo outorgante antes de decorridos 6 meses a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei. -----

#### CLÁUSULA QUINTA

(Obrigações)

1. O segundo outorgante obriga-se a: -----
  - a) Pagar pontualmente a renda estabelecida; -----
  - b) Pagar pontualmente os consumos de eletricidade e água relativos ao arrendado, juntamente com o pagamento mensal da renda; -----
  - c) Não dar ao arrendado utilização diversa da prevista neste contrato; -----
  - d) Não fazer do arrendado uma utilização imprudente; -----
  - e) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município de Braga o autorizar por escrito; -----
  - f) Comunicar ao Município de Braga, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito; -----
  - g) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado; -----

- h) Restituir, findo o contrato, o arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente; -----
- i) Dar conhecimento imediato ao Município de Braga de qualquer vício que afete o local.
2. O **segundo outorgante** obriga-se a fazer um uso prudente e a manter o local arrendado em bom estado de conservação, como o recebeu, reparando à sua custa eventuais deteriorações que ele ou terceiros venham a causar enquanto estiver na posse das respetivas chaves. -----
3. O **segundo outorgante**, fica com a obrigação de limpar, reparar, pintar, ou envernizar em tons semelhantes o locado, no final do Contrato. -----

### CLÁUSULA SEXTA

(Encargos dos espaços arrendados)

1. São da responsabilidade do segundo outorgante, todos e demais encargos quaisquer que sejam, designadamente no que diz respeito à Água, Gás, Eletricidade, Telefone e Internet, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel, incluindo os alugueres dos respetivos contadores, relativos ao período da vigência do presente contrato. -----
2. Fica também da responsabilidade do segundo outorgante o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao estado, ao Município de Braga ou a quaisquer outras entidades. -----
3. O **MB** autoriza, desde já, o **segundo outorgante** a efetuar os contratos de fornecimento de energia elétrica, água e comunicações com os respetivos fornecedores relativos ao arrendado, se tal for possível. -----
4. Durante a vigência deste contrato, o segundo outorgante é obrigado a mostrar o local arrendado, ao **MB** ou ao seu representante, para verificação do seu estado de conservação ou por motivos ponderosos que justifiquem a visita, desde que informado previamente do facto. -----
5. É reservado ao **MB** o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do segundo outorgante, nos termos da legislação aplicável em vigor. -----

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

(Despesas Contratuais)

1. São por conta do segundo outorgante todas as despesas, custos e encargos respeitantes à celebração do presente Contrato, designadamente o imposto de selo que for devido.

### **CLÁUSULA OITAVA**

(Mediação Imobiliária)

1. O presente Contrato não foi objeto de intervenção do mediador imobiliário. -----

### **CLÁUSULA NONA**

(Foro competente e Lei aplicável)

1. Para resolução de quaisquer diferendos que surjam entre os Outorgantes, direta ou indiretamente relacionados com o presente Contrato, é exclusivamente competente o foro da Comarca de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro. -----
2. Em tudo o que estiver omissa aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e demais legislação vigente sobre esta matéria. -----

Feito em Braga, a 1 de junho de 2021, em dois exemplares, cada um valendo como original, destinando-se a cada um dos Outorgantes. -----

Primeira Outorgante \_\_\_\_\_

Segundo Outorgante \_\_\_\_\_