



**3. IMOFERTOR IMOBILIÁRIA, S.A. – PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE ESTRATÉGICO, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DOS ARTIGOS 31º. A 33º DO REGULAMENTO DO PDM:**

Submete-se à consideração do Executivo Municipal o reconhecimento de interesse público estratégico, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 31º a 33º do Regulamento do PDM, com vista a que este delibere sobre:

- a) A dispensa do procedimento de avaliação ambiental estratégica;
- b) A abertura de um período de discussão pública não inferior a 20 dias úteis,

Tudo conforme proposta anexa da Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento – DPOT – Divisão de Planeamento

1. Solicita-se o reconhecimento de interesse público municipal no âmbito do conceito de empreendimento estratégico, nos termos do artigo 31º do RPDM, para construção de um edifício para armazenagem e logística de medicamentos para a empresa TORRESTIR, sito na Rua Condes de Redondo, na união de freguesias de Vilaça e Fradelos.
2. A atividade consistirá na organização do transporte por terra, envolvendo atividades de planificação, controlo, coordenação e direção das operações necessárias à execução das formalidades e trâmites exigidos na expedição, receção e circulação de mercadorias (CAE 52291).
3. Pretende a construção de um edifício destinado a armazenagem, com uma área de implantação de 7 500m<sup>2</sup>, área de construção de 9 000m<sup>2</sup>, 2 pisos, sendo um abaixo da cota de soleira, 12m de cércea, volumetria de 75 000m<sup>3</sup> e área de logradouro permeável de 9 855,9m<sup>2</sup>. A proposta contém 32 boxes de camiões, 30 lugares de estacionamento automóvel em área a ceder ao domínio publico, espaço verde na extensão dos lugares de estacionamento, e logradouro ajardinado e pavimentado em betuminoso. As condições são as indicadas na Memória descritiva apresentada, que inclui quadro de áreas planta de implantação e alçados.
4. O pedido encontra-se corretamente instruído, com:
  - a. Minuta do contrato de investimento com o Município de Braga
  - b. Relatório de incidências territoriais, com indicação do impacto positivo ao nível económico e populacional, e das ações mitigadoras do impacto negativo do solo
  - c. Memória Descritiva e Justificativa da proposta, quadro das áreas, plantas e alçados para conhecimento da pretensão, e os extratos cartográficos necessários à sua localização e enquadramento no PDM
5. É solicitado o enquadramento nas alíneas a), b) e d) do nº1 do artigo 31º do PDM, por apresentar um elevado carater inovador ao nível do desenvolvimento sustentável e compromisso na minimização do impacto da atividade no ambiente, por se tratar de um investimento na área da saúde ao nível da logística e distribuição de medicamentos, e por englobar um investimento aproximado de 5 000 000€.

6. Atendendo à fundamentação apresentada no relatório de incidências territoriais entendemos desnecessária a avaliação ambiental estratégica, estando o procedimento sujeito a discussão pública por período não inferior a 20 dias, em conformidade com o disposto no nº3 do artigo 32º do RPDM.
7. O terreno encontra-se classificado como Espaços Urbanos de Baixa Densidade (BD1), Espaços Verdes de Interior de Quarteirão (EV3) e Área Predominantemente Logística (AE4) – urbanizável e UOPG 29 – Área de Distribuição Logística, de acordo com a Carta de Qualificação do Solo do PDM. O uso previsto e os parâmetros de edificabilidade propostos têm enquadramento no nº1 do artigo 33º do RPDM, por se verificar que a pretensão concorre para a concretização dos objetivos definidos para a UOPG 29, e garante a colmatação da área classificada como Espaços de Atividades Económicas de Logística (AE4) confrontante a nascente, até ao limite com a Rua Condes de Redondo, constituindo uma nova frente urbana que irá garantir a separação física entre o uso residencial existente a Poente e o uso de logística previsto a poente.
8. A pretensão concretiza um dos objetivos estratégicos previstos no artigo 2º do PDM: Braga, um território para investir.
9. Em conclusão, o pedido encontra-se corretamente instruído, tem enquadramento no conceito de empreendimento estratégico, e pode ser enviado para reunião de câmara para que delibere sobre:
  - a. A dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica;
  - b. A abertura de um período de discussão pública não inferior a 20 dias uteis.

## CONTRATO DE INVESTIMENTO

ENTRE,

**MUNICÍPIO DE BRAGA**, pessoa coletiva de Direito Público n.º 506 901 173, com sede na Praça do Município, 4730-749 Braga, neste ato representada pelo Senhor Presidente da Câmara, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, designado para efeitos do presente contrato por MB;

**IB – Agência para a Dinamização Económica, E.M.**, pessoa coletiva n.º 504 807 706, com sede na Av. Dr. Francisco Pires Gonçalves, Apartado 60, 4711-909 Braga, neste ato representada pelo Senhor Presidente do Conselho de Administração, -----, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga; (opcional)

E

**IMOFERTOR – IMOBILIÁRIA, S.A.**, pessoa coletiva n.º 503893013 com sede no Parque Comercial, n.º 91, freguesia de Nogueira, concelho de Braga, neste ato representada por -----, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, designada para efeitos do presente contrato por IMOFERTOR;

### CONSIDERANDO QUE

- A. Os Municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no artigo 23.º, n.º 2, alínea m), da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
- B. Para execução das referidas atribuições são outorgadas aos órgãos municipais competências ao nível do apoio à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos Concelhos, previstas nos artigos 25.º, n.º 2, alínea k), e 33.º, n.º 1, alíneas o), r) e u) da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
- C. O regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (PDMB) prevê a classificação de Empreendimentos Estratégicos, todos aqueles processos de licenciamento a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, carecendo da realização do presente contrato de investimento, previstas na Secção VI, no Artigo 31º do referido regulamento;
- D. A InvestBraga é uma empresa municipal, cujo capital social é integralmente detido pelo MB, que tem por objeto a exploração de atividades de interesse geral e a promoção do desenvolvimento local e regional, por delegação da Câmara Municipal de Braga, através da prossecução de atividades com vista à dinamização económica da região de Braga, e de iniciativas que promovam a sua valorização, a internacionalização e a captação de investimentos nacionais ou estrangeiros, cabendo o papel de apoio e acompanhamento aos projetos de investimento e a monitorização da efetiva concretização dos contratos de investimento realizados pelo município com os investidores;
- E. A IMOFERTOR pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros), a aplicar na construção de um



armazém, num edifício com 7.500 metros quadrados de implantação e 9.000 metros quadrados de construção, a implantar num prédio rústico denominado por Leira ou Campo dos Curros, com a área total de 24.207 metros quadrados, sito na Rua Condes de Redondo, freguesia de Vilaça e Fradelos, concelho e distrito de Braga, e também no reforço da sua capacidade de desenvolvimento da atividade de logística frigorífica inexistente no concelho de Braga, construindo ao mesmo um espaço para armazenagem e logística cuja carência é notória no município, pois não existe semelhante em toda área concelhia.

- F. O investimento referido na alínea anterior irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho e irá gerar 210 (duzentos e dez) novos postos de trabalho;
- G. O MB e a InvestBraga reconhecem ser de importância estratégica para o desenvolvimento do Concelho a concretização do projeto acima referido, sendo que declaram este projeto como um projeto de interesse económico para o município;

É, de livre e boa-fé, acordado e reduzido a escrito o presente Contrato de Investimento, do qual fazem parte os considerandos supra indicados e que se regerá pelas seguintes cláusulas:

## CAPÍTULO I DEFINIÇÕES

### CLÁUSULA 1.<sup>a</sup> DEFINIÇÕES

Para efeitos do presente Contrato de Investimento os termos e expressões abaixo indicadas têm o significado e conteúdo seguintes:

- a) Alteração das Circunstâncias («hardship») (Cláusula de Salvaguarda) – A alteração anormal das circunstâncias, inclusive de ordem económica, alheia à vontade das Partes e em que estas fundaram a vontade de estabelecer o presente Contrato de Investimento, tornando mais onerosa a execução do contrato, embora não impossível, proporcionando a possibilidade de revisão unilateral ou a resolução do contrato, nos termos previstos no presente contrato;
- b) Anexos – Os documentos identificados na cláusula 11.<sup>a</sup>, cujo conteúdo faz parte integrante do presente Contrato;
- c) Contrato – O presente Contrato de Investimento, incluindo todos os seus Anexos;
- d) Força Maior – Facto natural ou situação imprevisível e inevitável cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias próprias da InvestBraga, do MB e da IMOFERTOR e que impeçam a realização dos objetivos do Contrato e/ou cumprimento das obrigações das Partes;
- e) Incentivos – Conjunto de investimentos, apoios e benefícios concedidos pelo MB à IMOFERTOR;
- f) Partes – A InvestBraga, o MB e a IMOFERTOR;
- g) Projeto / Empreendimento – Construção de novas instalações, reforço da capacidade tecnológica e da atividade de I&D, de acordo com o Plano de Investimento que constitui o Anexo I ao presente Contrato;
- h) Período do Investimento – O período compreendido entre a data da assinatura do presente Contrato e o período subsequente de 3 (três) anos;
- i) Vigência do Acordo – Período correspondente ao Período do Investimento.

## CAPÍTULO II CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

### CLÁUSULA 2.<sup>a</sup> OBJETIVOS DO PROJETO

- 1) Constituem objetivos do Projeto:
  - a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento que se estima em € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo I ao presente Contrato;
  - b) A construção de novas instalações, melhor identificadas na planta incluída no Anexo II ao presente contrato, no valor de € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros);
  - c) O reforço da capacidade tecnológica da empresa;
  - d) O reforço da atividade de I&D da empresa;
  - e) A instalação da unidade produtiva e dos escritórios da IMOFERTOR no edifício referido na alínea b) da presente cláusula;
  - f) A criação de 210 (duzentos e dez) postos de trabalho direto no período de 2 (dois) anos.
- 2) O cumprimento das obrigações e dos objetivos da presente Cláusula estará condicionado à não ocorrência de eventos suscetíveis de serem considerados Força Maior ou Alteração das Circunstâncias («hardship»).
- 3) A verificação de casos de Força Maior ou de Alteração das Circunstâncias será reconhecida por conciliação das Partes ou por recurso aos tribunais competentes da Comarca de Braga.

### CLÁUSULA 3.<sup>a</sup> CONCRETIZAÇÃO DO PROJETO

O Projeto será concretizado pela IMOFERTOR nos termos e condições indicados no presente Contrato.

### CLÁUSULA 4.<sup>a</sup> ACOMPANHAMENTO DO PROJETO

- 1) Sem prejuízo das competências legalmente atribuídas a outras entidades, incumbirá à InvestBraga a responsabilidade de assessorar, acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato, devendo a IMOFERTOR fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.
- 2) Em qualquer caso, a IMOFERTOR, facultará, com a periodicidade anual, de motu-próprio, com início durante o 1.º trimestre do ano seguinte ao da celebração do presente contrato, ou sempre que a InvestBraga o solicitar, a documentação adequada a demonstrar que estão a ser satisfeitos os objetivos e obrigações constantes do presente Contrato, designadamente, documentos comprovativos de regularização das obrigações fiscais e para com a Segurança Social, mapas de pessoal, balanços e demonstrações de resultados ou quaisquer outros documentos contabilísticos ou de outra natureza, relativamente ao Projeto.
- 3) A IMOFERTOR facultará à InvestBraga, ou a qualquer outra entidade por esta nomeada, acesso aos locais de realização do Projeto.

## CAPÍTULO III

## OBRIGAÇÕES

### CLÁUSULA 5.<sup>a</sup> OBRIGAÇÕES DA IMOFERTOR

- 1) Pelo presente Contrato, e sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, a IMOFERTOR obriga-se a:
  - a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento que se estima em € 5.000.000,00 (cinco milhões de euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo I ao presente Contrato;
  - b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.<sup>a</sup>;
  - c) Construir as instalações, melhor identificadas na planta incluída no Anexo II ao presente contrato, com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;
  - d) Reforçar a sua capacidade tecnológica;
  - e) Reforçar a sua atividade de I&D;
  - f) Afetar as instalações referidas na alínea c) da presente cláusula à sede da empresa e ao exercício da sua atividade empresarial;
  - g) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;
  - h) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
  - i) Fornecer à InvestBraga e ao MB, sempre que solicitado e no prazo de 10 (dez) dias a contar da receção do pedido, os documentos, elementos, informações e esclarecimentos necessários ao acompanhamento, controlo e fiscalização do presente Contrato, designadamente:
    - i) documentos comprovativos do cumprimento das obrigações fiscais;
    - ii) documentos comprovativos do cumprimento das obrigações para com segurança social;
    - iii) mapas de pessoal;
    - iv) balanços e demonstrações de resultados;
  - j) Manter uma situação financeira equilibrada;
  - k) Dispor de contabilidade organizada de acordo com a normalização contabilística e outras disposições legais em vigor para o respetivo setor de atividade, que seja adequada às análises requeridas para apreciação e acompanhamento do Projeto e permita autonomizar os efeitos do mesmo;
  - l) Facultar à InvestBraga e ao MB, ou a qualquer outra entidade por estes nomeada, livre acesso aos locais de realização do Projeto.
- 2) As obrigações previstas no número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 3 (três) anos a contar da data da assinatura do presente Contrato.

### CLÁUSULA 6.<sup>a</sup> RECONHECIMENTO DE PROJETO DE INTERESSE ESTRATÉGICO

Sob condição de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, é reconhecido pelo MB e pela InvestBraga o interesse público estratégico do projeto/empreendimento da IMOFERTOR, em conformidade com as alíneas a) b) e d), do Artigo 31º, Secção VI, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (PDMB).

## CAPÍTULO IV

## ARTICULAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES E INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

### CLÁUSULA 7.<sup>a</sup> PRINCÍPIOS GERAIS

O reconhecimento de projeto/empreendimento de interesse público estratégico previsto na Cláusula 6.<sup>a</sup> constitui contrapartida do exato e pontual cumprimento pela IMOFERTOR dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

### CLÁUSULA 8.<sup>a</sup> INCUMPRIMENTO PELA IMOFERTOR

- 1) Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, no número 2 da Cláusula 2.<sup>a</sup>, no número 3 da cláusula 6.<sup>a</sup>, e no número seguinte da presente Cláusula, no caso de não cumprimento pela IMOFERTOR de qualquer dos objetivos ou de qualquer das obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições deste Contrato e respetivos Anexos, o MB, mediante comunicação enviada à IMOFERTOR, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, implicando a perda do reconhecimento de projeto / empreendimento de interesse público estratégico, e tendo direito, designadamente, ao pagamento pela IMOFERTOR do montante correspondente a quaisquer benefícios, apoios e incentivos concedidos pelo MB, proporcional ao período de tempo que medeia entre a data da resolução do Contrato até ao termo do Período do Investimento.
- 2) Sem prejuízo do disposto no número 1, constituem também fundamento de resolução a prestação pela IMOFERTOR de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.
- 3) A comunicação da decisão de resolução referida no número 1 produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

## CAPÍTULO V INTERPRETAÇÃO, INTEGRAÇÃO, APLICAÇÃO DO CONTRATO DE INVESTIMENTO E RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

### CLÁUSULA 9.<sup>a</sup> PRINCÍPIO GERAL

Sempre que entre as Partes Contratantes se suscitem dúvidas quanto à interpretação, aplicação ou integração do presente Contrato ou se suscitar litígio ou situação de Força Maior ou de Alteração das Circunstâncias, aquelas envidarão os melhores esforços para obter o acordo ou resolverem amigavelmente as divergências ou litígios.

### CLÁUSULA 10.<sup>a</sup> FORO COMPETENTE

Para resolução de todos os litígios emergentes do presente Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro.

## CAPÍTULO VI



## DISPOSIÇÕES FINAIS

### CLÁUSULA 11.<sup>a</sup> ANEXOS

Fazem parte integrante do Contrato, para todos os efeitos legais e contratuais, os seguintes Anexos:

Anexo I: Plano de Investimento;

Anexo II: Planta do local de implementação do projeto.

### CLÁUSULA 12.<sup>a</sup> COMUNICAÇÕES

- 1) Quaisquer comunicações ou notificações previstas no Contrato, salvo disposição específica em contrário, serão sempre efetuadas por escrito e remetidas:
  - a) Em mão, desde que comprovadas por protocolo;
  - b) Por telefax, desde que comprovado por "Recibo de transmissão ininterrupta";
  - c) Por correio registado com aviso de receção.
- 2) Consideram-se, para efeitos do presente Contrato, como domicílios das Partes, as seguintes moradas e postos de receção:
  - a) InvestBraga  
Att. Sr. Presidente do Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, EM  
Av. Dr. Francisco Pires Gonçalves, Apartado 60, 4711-909 Braga
  - b) MB  
Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga  
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio  
Praça do Município, 4730-749 Braga
  - c) IMOFERTOR
  - d) Att. Sr. Presidente do Conselho de Administração da IMOFERTOR  
Parque Comercial, n.º 91, 4715-216 Braga
- 3) As Partes poderão alterar os seus domicílios indicados, mediante comunicação prévia dirigida à outra Parte, com a antecedência não inferior a 3 (três) dias, sob pena de considerarem efetuadas as comunicações ou notificações realizadas para os domicílios referidos no número 2.
- 4) As comunicações ou notificações feitas nos termos dos números anteriores consideram-se efetuadas ainda que sejam rejeitadas, ou venham devolvidas por não terem sido reclamadas na estação dos correios.

### CLÁUSULA 13.<sup>a</sup> PRAZOS E SUA CONTAGEM

Os prazos fixados no presente Contrato contam-se em dias seguidos de calendário, salvo se contiverem indicação expressa em dias úteis.

### CLÁUSULA 14.<sup>a</sup> PRAZO E EFICÁCIA

- 1) Sem prejuízo do disposto no número 2 da presente Cláusula, o presente Contrato entra em vigor e produz efeitos a partir da data da sua assinatura.

- 2) O presente Contrato será válido desde a data da sua celebração até ao termo do período de Vigência do Acordo, previsto na alínea i) da Cláusula 1.<sup>a</sup>, se entretanto não for revogado ou resolvido.