

**PATRIMÓNIO**

**3. CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE UMA PARCELA DE TERRENO SITUADA JUNTO À RUA CAIXAS DE ÁGUA – GUALTAR, PARA A CONSTRUÇÃO DE UMA CRECHE**

Do **DMG-DCF-DEPARTAMENTO CONTROLO FINANCEIRO**, submetendo à consideração do Executivo Municipal informação circunstanciada, relativa à constituição do direito de superfície de uma parcela de terreno situada junto à Rua Caixas de Água - Gualtar, para a construção de uma creche, em que é requerente o Centro Social do Vale do Homem, nos termos da informação que se anexa.



Nº Informação: 63733

Data: 20/09/2022

*A S de Entre*  
*22.9.22*  
*[Signature]*

**Assunto:** Centro Social do Vale do Homem - Direito de Superfície

1. Houve inicialmente um pedido de desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior cedência através de contrato de comodato por um período de 25 anos, para construção de uma creche.
2. A pretensão teve na sua base um pedido de desafetação do requerente Centro Social do Vale do Homem, que foi objeto de parecer urbanístico e funcional favorável por parte dos serviços técnicos da Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento.
3. A Junta de Freguesia de Gualtar pronunciou-se também no sentido favorável à pretensão.
4. A pretensão foi instruída com os Pareceres favoráveis do CLAS de Braga e do Instituto da Segurança Social, Centro Distrital de Braga, bem como dos pareceres também favoráveis do Conselho de Administração e da Comissão de Trabalhadores do Hospital de Braga, E.P.E., e da Universidade do Minho.
5. A Divisão de Gestão Urbanística emitiu parecer favorável, mas salientando que "a construção está sujeita, como qualquer outra, ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis."
6. A mencionada desafetação foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal datada de 07 de janeiro de 2022.
7. Na sequência dessa deliberação, foi outorgado o contrato de comodato mencionado no ponto 1.
8. Entretanto o Centro Social do Vale do Homem veio solicitar a anulação do contrato de comodato e a realização de um outro contrato, de doação ou de constituição de direito de superfície, uma vez que vão pedir financiamento bancário para a construção do equipamento e

a instituição bancária não financia em virtude de o contrato de comodato não constituir garantia suficiente para o empréstimo.

9. Os argumentos invocados pela instituição bancária e, naturalmente, pelo Centro Social do Vale do Homem são pertinentes e, como tal, faz sentido alterar o contrato subjacente.

10. Ponderando os princípios gerais da atividade administrativa, nomeadamente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa fé, e atendendo ainda ao princípio da boa administração que, no que toca a bens imóveis, compreende a sua conservação, valorização e rendibilidade, tendo em vista a prossecução do interesse público e a racionalização de recursos disponíveis, julga-se que a melhor solução passará pela constituição de um direito de superfície sobre o imóvel em causa, devendo ser fixados:

- a) O prazo do direito de superfície – propõe-se um prazo de 25 anos, de acordo com o prazo constante do contrato de comodato;
- b) A quantia devida pelo superficiário e os termos do pagamento – considerando que o contrato de comodato não previa qualquer remuneração, até pela sua própria natureza e atendendo também ao interesse público subjacente a uma resposta social que todos os parceiros sociais reportam como deficitária no território, propõe-se que o direito de superfície seja também gratuito;
- c) O início e a conclusão de eventuais construções a erigir no imóvel - propõe-se um prazo de 2 anos para iniciar a construção e de 5 anos para concluir as construções.

Para além destas cláusulas, que são obrigatórias, propõe-se também que se estipule uma cláusula de reversão a favor do Município no caso de o CSVH utilizar a parcela de terreno para outro fim que não o previsto no objeto do contrato e/ou deixar de o utilizar por um período superior a um ano.

Braga, 19 de setembro de 2022

O Diretor de Departamento de Controlo Financeiro,



Exmo. Sr. Presidente do Município de Braga  
Dr. Ricardo Rio  
Praça Conde de Agrolongo  
4704-514 Braga

Data: 27 de julho 2022

N/ Ref: Dir.0034/2022

Assunto: Clube dos Pequenos – Berçário e Creche | CSVH

Exmo. Senhor Presidente do Município de Braga,

Dr. Ricardo Rio,

O Centro Social do Vale do Homem (CSVH) foi fundado em 2006, tendo obtido o estatuto de IPSS no ano de 2008. Através das suas diferentes respostas sociais, serviços e dinâmicas, o CSVH tem dado um forte contributo a favor da coesão social, sustentabilidade territorial e defesa do bem comum, privilegiando sempre o primado da pessoa humana e a sua condição, apostando no trabalho em rede e em parcerias estratégicas.

O presente projeto tem como objetivo a criação de um Berçário e Creche sitos na freguesia de Gualtar, concelho de Braga, com capacidade para 84 utentes, tendo em vista a promoção das condições de conforto, segurança e funcionalidade para as crianças.

O projeto Clube dos Pequenos| Berçário e Creche assenta numa perspetiva inovadora, pois através da análise do mercado de trabalho e da conciliação da vida pessoal com a profissional, entende-se que o alargamento desta oferta social é necessário, dando a possibilidade de diferentes respostas dependendo das suas limitações e retaguarda familiar. O Clube dos Pequenos tem como missão prestar um serviço de qualidade adequado às exigências das famílias na sociedade portuguesa atual, e promove o desenvolvimento saudável de cada criança ao mesmo tempo que a mantém em segurança. Para além de dar resposta às necessidades elencadas pelos parceiros (e conforme declarações dos mesmos) Administração do Hospital de Braga e Comissão de Trabalhadores do Hospital de Braga, Universidade do Minho, Município de Braga e Junta de freguesia de Gualtar, tem como missão oferecer um conjunto de serviços inovadores e com horário alargado, que sejam reconhecidos como serviços de qualidade e que permitam conquistar a confiança do segmento de mercado a que se destinam. Funcionará durante os 7

dias da semana e 24 horas por dia, de forma a fornecer aos pais um serviço permanente de segurança e qualidade para as suas crianças, tais como berçário, babysitting, sala de amamentação, entre outros.

De forma a dar cumprimento às necessidades destes trabalhadores, essencialmente trabalhadores com carga horária elevada e trabalhadores por turnos, o Clube dos Pequenos pretende assegurar a guarda das crianças, enquanto os pais se encontram no trabalho, assim como o seu desenvolvimento a vários níveis.

O Clube dos Pequenos financiado pelo PRR em 812.700,00€, que corresponde a 46% do seu investimento, estando a falar de um investimento total (obra, projetos, fiscalização, equipamentos e IVA) que ronda 1.750.000,00€. Desta forma, o CSVH para viabilizar a execução deste projeto irá solicitar o financiamento à banca na ordem de 1.000.000,00€, no entanto, e devido ao contrato de comodato que o CSVH dispõe em relação à utilização da parcela do terreno por um período de 25 anos, não nos viabiliza o financiamento por parte dos bancos. Posto isto, o CSVH não dispõe de condição económica e financeira para prosseguir com o projeto, sem recorrer a financiamento.

Assim, vimos solicitar a doação ou direito de superfície do terreno e anulação do contrato de comodato realizado a 08/02/2022, para concretizar os objetivos definidos:

1º - financiamento da banca;

2º - executar o projeto, lançando o Procedimento concursal da empreitada em setembro de 2022, início de obra no 4º trimestre de 2022, para abertura efetiva a 01/09/2023 (início ano letivo).

Gostaríamos de realçar que sem esta doação ou direito de superfície, o projeto Clube dos Pequenos está inviabilizado de prosseguir.

Aguarda deferimento.

Os nossos melhores cumprimentos,

A Direção do CSVH.