

5. Proposta de prorrogação do direito de ocupação do Bar-Esplanada, na Colina da Cividade, a favor de Colinatrum Café, Restauração, Hotelaria e Lazer, Lda.

Submete-se, para apreciação e aprovação do Executivo Municipal, a proposta de prorrogação, pelo período de 5 anos, do direito de ocupação do Bar-Esplanada, na Colina da Cividade, a favor de Colinatrum Café, Restauração, Hotelaria e Lazer, Lda., tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

Assunto: Prorrogação, pelo período de 5 anos, do direito de ocupação do Bar-Esplanada na Colina da Cividade.

PROPOSTA: Propõe-se à apreciação e aprovação do executivo municipal a eventual prorrogação, pelo período de 5 anos, do direito de ocupação do Bar-Esplanada na Colina da Cividade.

I. Enquadramento

1. A presente informação diz respeito à concessão do direito de ocupação para bar e esplanada, pelo prazo de 25 anos, na Colina da Cividade.
2. A adjudicação verificou-se em hasta pública realizada em 24 de maio de 1999.
3. A adjudicação definitiva foi aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de 17 de junho do mesmo ano.
4. O direito de exploração é pelo prazo de 25 anos, com início na data da adjudicação definitiva.

II. Exposição e motivos

O requerente, _____ na qualidade de sócio gerente da empresa Colinatum Café, Restauração, Hotelaria e Lazer, Lda., a quem foi concedido o direito de ocupação, pelo prazo de 25 anos, para Bar e Esplanada na Colina da Cividade, vem solicitar a prorrogação do direito de ocupação, pelo período de 5 anos, alegando para o efeito que:

1. O Regulamento para Adjudicação em Hasta Pública do Direito de Ocupação para um Bar-Esplanada na Colina da Cividade, prevê, no número 3 do ponto V, que em casos devidamente fundamentados, pode a Câmara, autorizar a prorrogação em períodos de 5 anos.
2. Ao longo dos anos, mas sobretudo nos anos mais recentes, concretizou avultados investimentos nas instalações que, no final da concessão, reverterão para o município, mantendo o espaço em excelentes condições de conservação e manutenção.
3. Durante o período de duração da concessão, atravessou várias crises (crise financeira 2010/2013, crise pandémica provocada pelo Covid 19 e, mais recentemente, a crise

motivada pela guerra na Ucrânia), que condicionaram e atrasaram a recuperação do investimento efetuado e o levaram a solicitar, aquando das medidas promovidas pelo Governo de combate aos efeitos da pandemia no tecido empresarial, um financiamento de 200.000,00€, com o objetivo de apoiar nos custos com o pessoal e outras despesas fixas no tempo de encerramento em consequência da pandemia.

4. Manteve os postos de trabalho e preocupou-se sempre em melhorar o espaço para que estivesse em excelentes condições no final da concessão, estando previstas novas obras para este verão, das quais se destacam a substituição das lonas da esplanada, substituição da iluminação e pintura geral, num valor orçado em 35.000,00€.
5. Presta um serviço público importante, na medida em que o estabelecimento está aberto 7 dias por semana, com horários alargados, encerrando apenas 1 dia por ano, no dia 24 de dezembro, disponibilizando instalações sanitárias com os equipamentos e utensílios necessários à sua cómoda e eficiente utilização, não apenas pelos clientes mas também pelos utilizadores do parque da Colina da Cidade, sendo mantidas em permanente bom estado de higiene e conservação, disponibilizando ainda, jornais e revistas para leitura, promovendo também várias atividades no espaço e no jardim situado em frente ao estabelecimento, potenciando, em suma, melhores condições de utilização e fruição da Colina da Cidade bem como na prevenção de eventuais práticas de crimes e proteção de pessoas e bens.

III. Análise

1. Da análise do Regulamento para Adjudicação em Hasta Pública, do direito de ocupação para um Bar Esplanada a edificar na Colina da Cidade (Parque Radical), resulta da cláusula V – Prazos, n.º 3, que “Em casos devidamente fundamentados, poderá a Câmara, autorizar a prorrogação em períodos de cinco anos”.
 2. De igual modo, o n.º 4 da mesma cláusula, estabelece que “O titular deverá solicitar sempre à Câmara, nesse caso, a prorrogação do direito de ocupação até noventa dias do seu termo”.
- Assim,
3. Atendendo que o período de 2010/2013 trouxe a mais longa e severa recessão económica com efeitos devastadores em termos económicos e sociais. O desemprego, chegou a ultrapassar os 17%, o consumo das famílias caiu mais de 10%, com consequências impactantes nos rendimentos das famílias.
 4. Atendendo também que, o período de 2020 até metade de 2022, foi afetado pela crise sanitária causada pela doença COVID-19, que trouxe consigo uma profunda recessão

económica com características globais e que feriu profundamente a economia portuguesa, com especial incidência o setor da restauração e bebidas que, inclusive, foram obrigados a encerrar durante um longo período, ou a funcionar de forma muito condicionada.

5. Considerando ainda que, no âmbito da crise económica provocada pelo COVID-19, o Município de Braga, desde a primeira hora, implementou algumas medidas para mitigar os constrangimentos financeiros das empresas locais, designadamente isentar as taxas devidas pela ocupação de espaço público (esplanadas) e pela ocupação de quiosques instalados em espaço público, apoios que não beneficiaram o requerente.
6. Considerando que, depois de dois anos dominados pela pandemia causada pela COVID-19, estamos agora preocupados e focalizados, sobre as consequências económicas e sociais da invasão da Ucrânia pela Rússia, e o aumento generalizado dos preços com efeitos inflacionistas.
7. Considerando, em suma, que a execução do direito de ocupação coincidiu com o surgimento de uma crise económica, posterior pandemia com o consequente decretamento de estados de exceção, como o estado de emergência/calamidade/alerta os quais se verificaram por diferentes períodos com repercussões, em matéria de restrições de direitos, designadamente de direitos económicos, e atualmente, a vivenciar as consequências da guerra na Europa, o que conduziu a que o requerente não pudesse exercer a sua atividade económica de um modo habitual, impedindo-o assim de obter as receitas que seriam expectáveis.
8. Considerando, por fim, que o requerente tem cumprido as obrigações na boa gestão e manutenção daquele espaço assim assegurando o interesse público subjacente à atribuição do direito de ocupação.

Em face do exposto, uma vez que o requerente apresentou tempestivamente o pedido de prorrogação do direito de ocupação e fundamentou o mesmo com factos e argumentos que são suscetíveis de justificar o solicitado, e, atendendo também aos princípios da legalidade, da justiça e da boa administração, mostra-se equilibrada a prorrogação, de modo a permitir ao requerente recuperar o investimento que concretizou de boa-fé e as expectativas que lhe foram criadas aquando da adjudicação do direito de ocupação por este Município, pelo que se propõe a submissão à apreciação e aprovação do executivo municipal a eventual prorrogação, pelo período de 5 anos, do direito de ocupação do Bar-Esplanada na Colina da Cividade.

O Departamento de Controlo Financeiro

Anexos:

- 1. Requerimento;**

**EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA,
DR. RICARDO RIO**

COLINATRUM CAFÉ – RESTAURAÇÃO, HOTELARIA E LAZER, LDA, NIPC 505 361 663, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Braga sob o nº 7359, com sede na Rua Damião de Góis, nº 11, União das Freguesias Maximinos, Sé e Cividade, concelho de Braga, vem, muito respeitosamente, junto de V.^a Ex.^a **dizer e requerer** o seguinte:

1. À requerente foi concedido o direito de ocupação para Bar-Esplanada e estabelecimento similar na Colina da Cidades (Parque Radical) pelo prazo de 25 anos a contar da data da deliberação de 17 de junho de 1999 – **cfr. Alvará nº 1/02 de 14.02, documento nº 1.**

2. Decorre da cláusula V nºs 3 e 4 do Regulamento para Adjudicação em hasta pública de ocupação para um Bar-Esplanada com Sanitários Públicos e um quiosque a edificar na Colina da Cividade (parque Radical) que, em casos devidamente fundamentados, poderá a Câmara autorizar a prorrogação em períodos de cinco anos, devendo o titular solicitar sempre à Câmara a prorrogação do direito de ocupação até noventa dias do seu termo – **documento nº 2.**

3. É o que a requerente se apresenta a fazer perante V.^a Ex.^a, contanto que:

A

Após a aludida concessão, no ano de 2010 foi feito no local um investimento global de 250.000,00€ (duzentos e cinquenta mil euros), obras que, aliás, foram, em parte, determinadas pela entidade fiscalizadora da actividade, designadamente pela Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

Nestas obras destacam-se a construção de uma cozinha industrial, bem assim o aumento da sala em 80 m2., detendo o espaço, á data, todas as condições legalmente necessárias para poder funcionar nos termos do licenciamento que possuía.

Assim, atento ao lapso de tempo que faltava para terminar o prazo da concessão, não foi efetuado qualquer pedido de alargamento da mesma, pois tal período era suficiente para recuperar o investimento efetuado.

B

Com dificuldades, a requerente conseguiu atravessar a crise financeira/bancária que nos assolou no período 2010/2013), pese embora tenha sofrido um forte atraso na recuperação do investimento.

Mais ainda, foram realizados novos investimentos, designadamente substituição de parte do mobiliário, equipamento de som, imagem e informático que importam em 30.000,00€ (trinta mil euros).

Nos anos subsequentes, procedeu, ainda, a obras de impermeabilização da cobertura, tetos e paredes que importaram em 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros).

C.

E quando tudo aparentava estar normal, surge a pandemia do Covid 19 que obrigou a requerente, em dois anos, a financiamentos no valor de 200.000,00€ (duzentos mil euros), usado em parte para pagar os custos com o pessoal (mantendo os postos de trabalho), investimentos e despesas fixas (telecomunicações, eletricidade, gás, água, etc).

Durante os dois anos da pandemia, o estabelecimento esteve encerrado durante 4 meses, a que acrescem os meses em que vigoraram as restrições de horários, limitações de número de clientes. Na prática equivalendo a um encerramento por seis meses.

D.

Atualmente, outra crise se avizinha, a que não é alheia a guerra na Ucrânia, provocando aumento global dos preços, aumento da inflação como os pontos mais graves. Crise essa tão evidente que levou o Governo a lançar uma medida, via Turismo de Portugal, para um financiamento até ao montante de 70.000,00€ para pagamento de todos os custos às instituições financeiras, no período de 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2023, ao qual se irá candidatar a requerente.

Todas estas crises (3), impossíveis que foram de prever com antecedência, implicam que a requerente se reorganize e, como tal, leve mais tempo a recuperar os investimentos feitos.

Diga-se que a requerente manteve todos os postos de trabalho – 9 trabalhadores e 1 sócio-gerente – seja nas crises anteriores, seja na atual.

4. A requerente orgulha-se, sendo sempre seu ponto de honra, melhorar o espaço para que, chegado o final da concessão, estivesse num estado impecável como, aliás, bem demonstram as fotos que se anexam.

Tal constituindo uma mais valia para o Município de Braga, contanto que o valor do espaço é agora muito superior ao que era no início da concessão.

A tudo acresce que estão previstas novas obras, das quais se destacam a substituição das lonas da esplanada, substituição da iluminação e pintura geral que estão orçamentadas em 35 000,00€(trinta e cinco mil euros) e ainda, pequenas coisas que, apesar de não programadas, vão sempre surgindo.

5. Diga-se, ainda, que o serviço público que a requerente presta é de extrema exigência:

- a) o estabelecimento está aberto 7 dias por semana e com horários alargado, apenas encerrando a 24 de dezembro;
- b) existem sempre jornais e revistas à disposição dos clientes;
- c) foram feitas diversas atividades, incluindo no jardim situado na frente do estabelecimento.

6. A requerente está sempre aberta às solicitações do Município e a colaborar no que considerarem oportuno. Não esquecendo sempre o excelente relacionamento com os vizinhos.

Face ao exposto, requer, ao abrigo do disposto na cláusula V, nº 3 do suprarreferido Regulamento, V.ª Ex.ª se digne autorizar a prorrogação do direito de ocupação referido em 1. por mais cinco anos.

E.D.

Junta: dois documentos,fotografias

A Requerente,

Livro - 3

Folhas - 86

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

ALVARÁ Nº. 1/02

----- ENGENHEIRO FRANCISCO SOARES MESQUITA MACHADO, Presidente da Câmara Municipal de Braga: -----

----- No uso da competência que me confere o artigo noventa e quatro, da Lei número cento e sessenta e nove, barra, noventa e nove, de dezoito de Setembro, hei por conveniente passar o presente alvará, que assino e faço autenticar a **Colinatum Café-Restauração, Hotelaria e Lazer, Lda** NIF 505361663, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Braga sob o nº 7 359, com sede na Av. da Liberdade, nº 466 - 1º direito desta cidade, a quem por deliberação do Executivo Municipal em sua reunião de dezassete de Junho de 1999 e de sete do mês em curso, e mediante hasta pública, foi-lhe concedido o direito de ocupação para um Bar - Esplanada a estabelecimento similar dos sito na Colina da Cividade (Parque Radical), pelo prazo de 25 anos a contar da data da deliberação de 17 de Junho de 1999.-----

----- O referido direito de ocupação fica subordinado às disposições contidas no regulamento de adjudicação.-----

----- O preço deste direito de ocupação, na importância de cinquenta e um mil escudos, foi pago, na Tesouraria Municipal, através da guia de receita eventual números cento e um e cento e trinta e seis respectivamente de 24 de Maio de 1999 e 21 de Julho de 1999,

----- Para que sirva de título ao adjudicatário e para todos os efeitos legais, passo o presente alvará, que assino e faço autenticar.-----

----- Braga e Paços do Concelho, catorze de Fevereiro de 2002.-----

O Presidente da Câmara

h-h-l

O Director de Departamento dos Serviços Centrais,

جست - ردت

Conta:

Alvará..... 7,92 Euros

Pago pela guia nº 37 /02



CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

REPARTIÇÃO DE PATRIMÓNIO

Biménio 2

✓

Regulamento para adjudicação em hasta pública, do direito de ocupação para um Bar-Esplanada com Sanitários Públicos e um quiosque a edificar na Colina da Cidade. (Parque Radical)

I - Objecto:

1. A Câmara Municipal de Braga procede à alienação em hasta pública, do direito de ocupação de um espaço, sito na Colina da Cidade (Parque Radical), a fim de aí ser instalado um Bar/Esplanada com sanitário para venda e aluguer de patins-em-linha, skates, bicicletas todo-o-terreno e a venda de jornais, revistas, tabacos e correlativos.
2. A Câmara reserva-se o direito de autorizar, em casos excepcionais, mas sempre na perspectiva de satisfação do interesse geral, exploração de actividades de carácter turístico, como complemento das actividades principais.

II - Funcionamento da Praça:

1. A adjudicação do lugar do Bar/Esplanada, Sanitários Públicos e quiosque far-se-á por arrematação em hasta pública, perante a comissão devidamente constituída para o efeito em reunião da Câmara de 8 de Janeiro de 1998, devendo a adjudicação ser homologada na primeira reunião ordinária.
2. A adjudicação recairá no licitante que oferecer o maior lanço, salvo se a Câmara se reservar o direito de não a efectuar, designadamente nos casos de conluio entre os concorrentes.
3. A base de licitação é de 50 000\$00.
4. Não serão admitidos lanços inferiores a 1 000\$00.

III - Depósito de garantia:

1. De imediato, após a licitação em hasta pública, o licitante que tiver apresentado melhor preço depositará 10% do respectivo valor, solicitando para o efeito guias para pagamento na Secção de Património.
2. O depósito é desde logo convertido em receita municipal, salvo se a licitação ficar sem efeito por motivos imputáveis ao mesmo licitante.

IV - Condições de pagamento e encargos fiscais:

1. Após a adjudicação nas condições previstas no n.º 1, art.º II, será o titular notificado, de imediato, através de carta registada, para no prazo de 48 horas proceder à liquidação integral.

.../...

João I



Documento 2

2

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA
REPARTIÇÃO DE PATRIMÓNIO

2. Sobre o preço recairá o pagamento do I.V.A. à taxa de 17% aquando do depósito de 10% sobre o valor aí encontrado, e aquando da liquidação integral ou seja, dos restantes 90%.

V - Prazos:

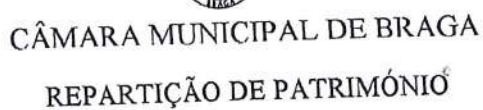
1. O direito de exploração é pelo prazo de 25 anos, com início na data da adjudicação definitiva e seu termo após 90 dias de se completar este período, sendo o direito de ocupação titulado por alvará nos termos do artº. 87º. Do Decreto-Lei nº. 100/84, de 29 de Março.
2. A partir da data referida no número anterior, o Bar-Esplanada e respectivas benfeitorias fica propriedade da Câmara, sem qualquer direito a indemnização para o seu titular.
3. Em casos devidamente fundamentados, poderá a Câmara, autorizar a prorrogação em períodos de cinco anos.
4. O titular deverá solicitar sempre à Câmara, nesse caso, a prorrogação do direito de ocupação até noventa dias do seu termo.
5. A instalação da estrutura do Bar-Esplanada far-se-á no prazo máximo de 120 dias após a data da adjudicação definitiva, podendo ser prorrogada pela Câmara, mediante o pedido fundamentado do adjudicatário, por períodos sucessivos de 2 meses, até ao máximo de 2 prorrogações.
6. Em caso de não cumprimento de qualquer dos prazos previstos no número anterior, a adjudicação é considerada sem efeito.

VI - Taxas - Isenção:

O direito de ocupação objecto da presente hasta pública está isento do pagamento das taxas de ocupação do domínio público municipal, valendo a presente norma regulamentar como regra especial nesta matéria.

VII - Cessão e direito de transmissibilidade:

1. A cessão do direito de exploração depende do consentimento prévio e processa-se por averbamento ao alvará inicial, não dando origem à contagem de novo prazo.
2. Só será possível a transmissão entre vivos do direito de ocupação do Bar/Esplanada e do quiosque após o consentimento expresso da Câmara Municipal, sendo tal transmissão titulada por averbamento ao alvará inicial.



- VIII - Instalações da estrutura do Bar-Esplanada:**

- IX - Obrigações do adjudicatário:**

- $\lambda - \lambda - \nu$







