

6. Constituição de um direito de superfície relativamente à Escola EB1 de Celeirós a favor da Bragahabit.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, proposta de Constituição de um direito de superfície relativamente à Escola EB1 de Celeirós, sita na Rua de Monte Talegre, a favor da Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., com vista à candidatura à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente Temporário, ao abrigo das alíneas u) e o) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

Assunto: Constituição de um direito de superfície relativamente à Escola EB1 de Celeirós a favor da Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.

PROPOSTA: Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, proposta de Constituição de um direito de superfície relativamente à Escola EB1 de Celeirós, sita na Rua de Monte Talegre, a favor da Bragahabit – Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M., com vista à candidatura à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente Temporário, ao abrigo das alíneas *u)* e *o)* do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

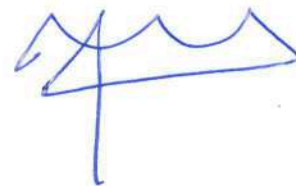
O Técnico Superior

Anexos:

1. Proposta e respetiva fundamentação

A ~ de E. L. L.

23.09.25

**ASSUNTO: Escola de Celeirós – Direito de Superfície**

Considerando que:

1. Por requerimento datado de 26 de junho de 2023, a BRAGAHABIT- Empresa Municipal de Habitação de Braga, EM solicitou a constituição de um direito de superfície relativamente a da Escola EB1 de Celeirós, sita na Rua de Monte Talegre com vista à candidatura à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente Temporário, com financiamento a 100% no quadro do Plano de Recuperação e Resiliência, através do Instituto de habitação e Reabilitação Urbana, para a criação de um centro de alojamento e formação/capacitação de trabalhadores migrantes, com o objetivo de melhorar a sua integração no mercado laboral.
2. A BRAGAHABIT é uma empresa municipal que dedicada à reabilitação do edificado urbano e à gestão dos apoios sociais à habitação e tem como missão reduzir as dificuldades sociais e económicas dos cidadãos mais desfavorecidos.
3. Nos termos do disposto na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, cabe ao Município assegurar a prossecução das atribuições no domínio da habitação social.
4. Neste contexto, compete à Câmara Municipal, de acordo com o artigo n.º 33/1.º al. u) da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro "apoiar atividades de natureza social" e nos termos da al. o) do mesmo artigo, "deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes".
5. Por outro lado, atendendo ao disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e 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, o enquadramento jurídico mais adequado passará pela constituição de um direito de superfície sobre o imóvel em causa, devendo ser fixados os seguintes parâmetros:

- a) O prazo do direito de superfície – propõe-se um prazo de 25 anos;
- b) A quantia devida e os termos de pagamento – de acordo com o relatório de avaliação elaborado pelo perito da lista permanente do Tribunal da Relação de Lisboa e devidamente registado na CMVM, o valor do direito de superfície para 25 anos é de €127 624,00, que deverá ser pago em prestações anuais de €5.105,00.
- 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 3 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 a BRAGAHABIT utilizar o imóvel para outro fim que não o previsto e/ou o deixe de utilizar por um período superior a um ano.

Face ao exposto, e uma vez que de acordo com o artigo 33/1.º al. g) da Lei 75/2013 de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG e, de acordo com o artigo 34/1.º do mesmo diploma, a Câmara pode delegar as suas competências no respetivo Presidente, sendo que por deliberação de Câmara de 18 de outubro de 2021, tais competências encontram-se delegadas no Sr. Presidente.

Braga, 05 de setembro de 2023

A Técnica Superior

Exma. Senhora
Vereadora do Município de Braga
Dra. Olga Pereira,

V/ referência	V/ data	N/ referência	N/ data
		Of. N.º 1306/ADM	28/06/2023

Assunto: Transmissão do Direito de Superfície da Antiga Escola de Celeirós para candidatura à Bolsa Nacional do Alojamento Urgente e Temporário

Exma. Senhora Vereadora do Município de Braga
Dra. Olga Pereira,

No seguimento de um contacto do Conselho Diretivo do Alto Comissariado das Migrações, surgiu a oportunidade de apresentar uma candidatura à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, com financiamento a 100% no quadro do Plano de Recuperação e Resiliência, através do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, para a criação de um centro de alojamento e formação/capacitação de trabalhadores migrantes que lhes permita uma melhor integração no mercado laboral.

A candidatura terá por objeto a criação de uma resposta estruturada e transversal para a disponibilização de soluções de alojamento de emergência ou de transição destinadas a pessoas que se encontram em situação de risco e emergência, tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de adequada proteção social.

A solução encontrada para esta candidatura, e que já mereceu a concordância do Presidente da respetiva União de Freguesias, é a antiga Escola de Celeirós. O terreno está inserido numa zona habitacional, maioritariamente rural, na freguesia de Celeirós, com acesso pedonal e carral através da Rua do Monte Talegre.

No terreno está implantado um edifício em pedra, que foi em tempo uma Escola Primária desta freguesia, com uma área de implantação de 311,09 metros quadrados, distribuída por dois pisos e duas entradas independentes, com comunicação vertical interior através de duas escadas localizadas nas suas extremidades. O restante terreno é espaço verde.

A proposta vai no sentido da implantação na parte posterior do edifício existente de dois novos volumes para habitação, implantados a diferentes cotas e servidos por uma ligação vertical com estrutura em ferro e vidro, com a área de 611,40 metros quadrados.

O primeiro volume terá dois pisos, implantado à cota do edifício existente, sendo que o primeiro piso tem as valências de cariz mais social, que compreendem as instalações e locais destinados a atividades, refeitório e cozinha. O segundo piso, contempla os alojamentos (seis quartos com instalação sanitária, banca e fogão).

O segundo volume com dois pisos estará implantado a uma cota mais baixa, aproveitando o declive natural do terreno, assim como as pré-existências (muro em pedra) para marcação de zona de circulação e acesso aos alojamentos. Estes alojamentos, num total de seis quartos, terão acesso direto a espaço verde exterior.

No segundo piso deste volume estão localizados os restantes alojamentos (quatro alojamentos). Este volume será vazado para permitir entrada de luz para o interior dos edifícios às diferentes cotas. No total estão previstos 16 alojamentos.

No sentido de dar seguimento a este projeto e a esta candidatura no quadro do Plano de Recuperação e Resiliência, é necessário que a BragaHabit detenha o direito de superfície deste terreno, garantindo as condições de elegibilidade para a posterior assinatura de um acordo de financiamento que lhe permita fazer a reabilitação do espaço.

Face ao exposto, venho por este meio solicitar que sejam despoletadas as diligências necessárias para o efeito.

Com os melhores cumprimentos,

O Administrador Executivo