

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/3708</b>	<b>5455/2025</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Unidade Administrativa		
<b>DCF - DP [ENTRADAS]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

#### Considerando que:

1. Em 30 de abril de 2018, o Município de Braga celebrou com a Arquidiocese de Braga, um contrato de arrendamento do prédio urbano conhecido publicamente como "Pé Alado", sito no Largo Carlos Amarante, nº 181, da cidade de Braga, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 787 da União de Freguesias de Braga (São José de São Lazaro e São João do Souto), o qual corresponde ao antigo artigo 893 da extinta freguesia de Braga de São João do Souto.
2. Da Cláusula 6.<sup>a</sup> do referido contrato de arrendamento, resultava a possibilidade de o Município de Braga exercer a opção de compra do prédio arrendado, volvidos dez anos do início do contrato (2028), com um valor pré-estabelecido de €1.350.000 (um milhão trezentos e cinquenta mil euros), valor esse, ao qual se deduziria 40% do valor das rendas pagas pelo Município à Arquidiocese, na vigência do contrato de arrendamento.
3. Assim, o contrato celebrado entre o Município e a Arquidiocese de Braga, classifica-se como um contrato de arrendamento com opção de compra. Sendo ambos os tipos de contrato instrumentais de outros, o contrato de opção caracteriza-se por uma das partes ter já emitido a declaração negocial correspondente ao contrato principal (no caso a compra e venda) enquanto constitui a outra na titularidade do direito potestativo de optar pela conclusão desse negócio, com a sua corresponsiva sujeição.
4. Na verdade, o Edifício Pé Alado foi ocupado pelo Município de Braga, com o consequente gozo e fruição, mediante o pagamento de uma renda, naquilo que



constitui o núcleo de um contrato de arrendamento. Porém, o contrato celebrado pelas partes possui contornos mais complexos, uma vez que, do mesmo consta que parte do valor das rendas pagas pelo Município (40%), iria ser abatida no valor de aquisição do prédio.

5. Tendo-se, inclusivamente, fixado no contrato, as condições para a aquisição pelo exercício do direito de opção de compra do prédio:

a) Quanto ao prazo, o direito de opção de compra apenas poderia ser exercido volvidos 10 anos de vigência do contrato, isto é, apenas a partir de 2028;

b) Quanto ao valor de aquisição estabelecido no contrato para o exercício da opção de compra do prédio, seria de €1.350.000 (um milhão trezentos e cinquenta mil euros), valor esse, ao qual se deduziria 40% (quarenta por cento) do valor das rendas pagas pelo Município à Arquidiocese, na vigência do contrato de arrendamento.

#### Mais considerando que:

6. O Executivo Municipal de Braga, na reunião ordinária de 16 de dezembro de 2024, e no âmbito da sua competência estabelecida na alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação em vigor (RJAL), deliberou aprovar a aquisição do Edifício Pé Alado, pelo valor de **€ 423.934,08** (quatrocentos vinte e três mil novecentos e trinta e quatro euros e oito cêntimos).
7. O valor mencionado no ponto anterior resulta do valor atribuído pelo relatório de avaliação do edifício, efetuado por perito independente avalizado, do qual resultou o montante de **€ 659.000,00** (seiscentos e cinquenta e nove mil euros) de avaliação do prédio, deduzido do montante de **€ 235.065,92** (duzentos e trinta e cinco mil sessenta e cinco euros e noventa e dois cêntimos), correspondente aos 40% (quarenta por cento) de rendas pagas pelo Município à Arquidiocese, na vigência do contrato de arrendamento até à data da aprovação da aquisição.
8. A aquisição do imóvel revelou-se como a opção que melhor salvaguarda os imperativos da economia, eficiência e eficácia na gestão dos dinheiros, contribuindo para o aumento do património imobiliário municipal.
9. Sucede que, por registo que deu entrada neste Município, no dia 23 de janeiro de 2025, a Arquidiocese veio solicitar o pagamento de *justa indemnização no valor de 268.173,22€ (duzentos e sessenta e oito mil, cento e setenta e três euros e vinte e dois cêntimos), correspondente à compensação na percentagem das rendas por liquidar na parte (60%), que não reverteu para a dedução do valor de aquisição (9.311,57€ x 48 rendas x 60%).*



10. Analisado o pedido, é entendimento dos serviços municipais que assistirá razão ao requerente, por se verificarem os pressupostos da responsabilidade civil contratual estabelecidos legalmente no Código Civil, aqui aplicável, para atribuição de uma indemnização.
11. De facto, não obstante o valor de aquisição do prédio se ter fundamentado na última avaliação efetuada ao imóvel, o certo é que, as partes, no âmbito da sua liberdade contratual (cfr. artigos 405º e 406º do Código Civil), estabeleceram contratualmente outras obrigações relativas à aquisição do prédio.
12. A Constituição da República Portuguesa prevê que o Estado e as demais entidades públicas são civilmente responsáveis pelas ações ou omissão praticadas no exercício das suas funções, e por causa desse exercício (artigo 22.º).
13. O contrato é uma das formas de a Administração Pública prosseguir as suas diversas atribuições. Por essa via, estabelecem-se relações contratuais entre a administração e particulares e, no âmbito da relação jurídico-administrativa, a administração poderá causar prejuízos à outra parte.
14. Assim, por ação ou por omissão, há situações em que a Administração poderá infligir um dano através da violação de um dever contratual.
15. Essas situações são reguladas pela responsabilidade contratual, diferenciando-se das situações de responsabilidade extracontratual da administração, que são reguladas pela Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro.
16. A responsabilidade civil contratual da administração por atos de gestão pública é regulada pelos princípios gerais em matéria de responsabilidade civil, que encontram consagração legal no Código Civil (artigo 798º e ss. do C.C.), para o qual o Código dos Contratos Públicos remete (artigos 325.º e seguintes) – cfr. a este propósito, Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 08/02/2021).
17. Os pressupostos da responsabilidade civil contratual são, além da existência de uma relação jurídica contratual, o facto ilícito – que corresponde à violação de um dever de fonte contratual –, a culpa (ainda que seja presumida – artigo 799º do C.C.), o dano e o nexo de causalidade entre o facto e o dano.
18. Estabelece o artigo 334º (Resolução por razões de interesse público) do Código dos Contratos Públicos (DL n.º 18/2008, de 29 de janeiro), na sua atual redação (que citamos para referência):

*“(...) 2 - A indemnização a que o cocontratante tem direito corresponde aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, ser deduzido o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos. (...)”* (sublinhado nosso).

19. Ora, o Município de Braga, resolveu antecipadamente o contrato de arrendamento, previamente ao prazo acordado entre as partes, quer, antecipando, o direito de



- aquisição do “Edifício Pé Alado” (antes do ano 2028), quer não cumprindo com o preço estipulado para a aquisição do imóvel (€1.350.000 de preço base, ao qual se deduziria 40% (quarenta por cento) do valor das rendas pagas pelo Município à Arquidiocese, até ao ano de 2028, pelo menos);
20. Verifica-se, assim, estarem preenchidos os pressupostos da responsabilidade civil contratual da Administração, por violação de deveres contratuais.
21. Foi assegurada a regularidade financeira da despesa inerente a esta compensação, através da emissão de cabimento orçamental n.º 93244 e compromisso n.º 120599.

**Assim, propõe-se que:**

Ao abrigo do disposto nos **artigos 798º e ss. do Código Civil, e dos artigos 325º e ss. e 334º do Código dos Contratos Públicos**, a Câmara Municipal de Braga aprova o pagamento de uma indemnização à Arquidiocese de Braga, no montante de **€ 268.173,22** (duzentos e sessenta e oito mil, cento e setenta e três euros e vinte e dois cêntimos), **correspondente à compensação na percentagem das rendas por liquidar na parte (60%), que não reverteu para a dedução do valor de aquisição (9.311,57€ x 48 rendas x 60%).**

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



Exmo. Sr. Presidente da Câmara  
Municipal de Braga  
Dr. Ricardo Rio

**Assunto:** Exercício antecipado do direito de opção de compra do “Edifício Pé Alado” no âmbito do contrato de arrendamento outorgado entre o Município de Braga e a Arquidiocese— direito a indemnização contratual.

No seguimento da nossa reunião de 19 de novembro de 2024, no âmbito do assunto em epígrafe, na qual acordamos o valor a pagar pelo município para a aquisição do “Edifício Pé Alado”, e atendendo a que a resolução antecipada do contrato de arrendamento, prejudicou em larga escala, por um lado, a possibilidade da Arquidiocese amortizar o investimento realizado, aquando da reabilitação do edifício, num valor superior a 400 mil euros, e, por outro lado, o não cumprimento do valor fixado no contrato relativo à opção de compra, de €1.350.000 (um milhão trezentos e cinquenta mil euros), é nosso entendimento que terá a Arquidiocese direito ao pagamento por parte do município de uma indemnização no montante de €268.173,22 (duzentos e sessenta e oito mil cento e setenta e três euros e vinte e dois cêntimos), correspondente à compensação na percentagem das rendas por liquidar na parte (60%) que não reverteu para a dedução do valor de aquisição ( $9.311,57 \text{ €} \times 48 \text{ rendas} \times 60\%$ ).

Em face do exposto solicitamos a V. Exa., o pagamento da justa compensação em consequência da responsabilidade do Município pela violação de obrigações contratuais preestabelecidas,

Braga, 14 de janeiro de 2025.

