

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/30498	38273/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DCF - DP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

ASSUNTO: União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe – Constituição de Direito de Superfície – Edifício do antigo Jardim de Infância da Quinta dos Lagos

Considerando que:

1. A União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, NIPC 510 839 118, veio solicitar ao Município de Braga, através do registo de entrada E/56129/2022, a formalização do direito de superfície relativamente ao edifício do antigo Jardim de Infância da Quinta dos Lagos, sito na Rua da Quinta dos Lagos, da Freguesia de Real;
2. Trata-se de um edifício propriedade do Município de Braga, com a área total do terreno de 1.398,00 m² e área de implantação do edifício de 594,83 m², descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 342/19900808 e inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Real sob o artigo 3491;
3. A Junta de Freguesia da União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, com a colocação da sede da junta de freguesia de Real neste espaço, pretende adequar e qualificar o atendimento e apoio aos fregueses, com uma maior proximidade e melhoria dos serviços prestados à comunidade, procedendo à readaptação deste espaço físico. Esta intervenção visa não apenas modernizar as infraestruturas existentes, mas sobretudo criar um ambiente mais funcional, acessível e acolhedor para todos os fregueses. Com esta requalificação, pretende-se otimizar o atendimento ao público, proporcionando um serviço mais eficiente, célere e ajustado às diferentes necessidades da população;



4. Nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, cabe ao Município assegurar a prossecução de atribuições no domínio social e recreativo;
5. Compete à Câmara Municipal, de acordo com o disposto no artigo n.º 33 n.º 1 da al. g) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, “Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG”;
6. Compete à Assembleia Municipal, deliberar sob a forma de apoio às freguesias no quadro da promoção e salvaguarda articulada dos interesses próprios das populações;
7. Acresce que, 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, nada obsta à constituição de um direito de superfície sobre o imóvel em causa;
8. Assim, com vista à realização de escritura de constituição de direito de superfície, fixam-se as seguintes cláusulas:

Primeira: O Município de Braga concede à Junta de Freguesia da União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe o direito de superfície relativamente ao prédio sito na Rua da Quinta dos Lagos, Freguesia de Real, com a área total do terreno de 1.398,00 m², área de implantação do edifício de

594,83 m², área bruta de construção de 594,83 m², registada na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 342 e inscrito na matriz urbana, sob o artigo 3491, da mencionada freguesia, para o desenvolvimento de atividades administrativas e de serviços públicos à comunidade.

Segunda: Pela transmissão do direito de superfície, será devida uma contraprestação mensal no valor de 1.622,93€ (mil seiscientos e vinte e dois euros e noventa e três cêntimos), resultante do valor da avaliação imobiliária realizada por perito avaliador registado na CMVM com o número PAI/2016/0415, com o valor determinado em 486.878,55 € (quatrocentos e oitenta e seis mil oitocentos e setenta e oito euros e cinquenta e cinco cêntimos), para o prazo de 25 anos.

Terceira: O prazo para a constituição do direito de superfície é de 25 anos, a contar da data da outorga da escritura de cedência em direito de superfície, renovável por igual período, por acordo entre as partes e aditamento ao contrato de cedência em direito de superfície, mantendo-se o fim estabelecido.



Quarta: O Município autoriza a execução das obras necessárias para o fim a que se destina a presente cedência do direito de superfície, que serão da responsabilidade da Segunda Outorgante, sem prejuízo da sua submissão a prévio controlo municipal, nos termos do DL n.º 555/99, de 16712, na sua versão atual (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

Quinta: Dar-se-á a reversão imediata para o Município de Braga do terreno, de todas as construções e suas benfeitorias, sem direito a qualquer indemnização:

- a) se não for cumprido o fim definido na condição primeira, salvo autorização por escrito do Município;
- b) se a superficiária deixar de utilizar o imóvel por um período superior a um ano;
- c) se a superficiária transmitir, gratuita ou onerosamente, o direito de superfície a terceiros, sem prévia autorização do Município de Braga, ou, ainda, se constituir sobre aquele direito uma hipoteca.

Sexta: O superficiário obriga-se a manter o prédio em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as reparações necessárias à instalação objeto do presente direito de superfície.

Sétima: O superficiário não tem direito a qualquer indemnização pela extinção do direito de superfície, revertendo a favor do Município de Braga, findo o contrato, o terreno e todas as construções e benfeitorias existentes.

Oitava: Haverá lugar à extinção do direito de superfície, com direito a indemnização por benfeitorias efetuadas pela superficiária, se o Município necessitar do prédio em consequência de obra ou projeto de utilidade pública, devidamente aprovado para o local.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Assim, propõe-se que:

Ao abrigo do disposto na alínea j), do n.º 1, do artigo 25.º, e da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a Câmara Municipal delibera:

- a) Autorizar a constituição do direito de superfície sobre o prédio municipal, com a área global de 1.398,00 m², sito na Rua da Quinta dos Lagos, Freguesia de Real, nesta cidade nas condições enunciadas no texto desta proposta, tendo em vista o desenvolvimento das atividades públicas da **Junta de Freguesia da União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe**;
- b) Submeter à aprovação da assembleia municipal nos termos do disposto, na alínea j) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei 75/2013, de 12 de setembro, bem como nos artigos F-1/1.º, F-1/2º e ss., do Código Regulamentar do Município de Braga, a atribuição de um subsídio, anual no período de vigência do contrato, à União de Freguesias de Real, Dume e



Semelhe, no valor de 19.475,14€ (dezanove mil quatrocentos e setenta e cinco euros e quatorze cêntimos), correspondente ao valor da prestação anual do direito de superfície.

Braga, 16 de setembro de 2025

Anexos:

1. Planta de Localização
2. Informação da DAT
3. Informação da DPO
4. CRP
5. CPU
6. Avaliação Imobiliária

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

