

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/30062	39015/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DCF - DP [ENTRADAS]		
Propósito		
Expediente Geral \ DCF-DP - Despacho		
Órgão/Cargo que resolve		
Presidente da Câmara Municipal		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

ASSUNTO: Desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 4.802,65 m2, sita na Rua da República, União de Freguesias de Lomar e Arcos e consequente constituição do direito de superfície à CERCÍ Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos, para construção de um equipamento social.

Considerando que:

1. A CERCÍ Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos, adiante designada por CERCÍ Braga, veio solicitar, através de e-mail dirigido ao Município de Braga, a 4 de fevereiro de 2025, a cedência de uma parcela de terreno, sita na Rua da República, União de Freguesias de Lomar e Arcos, que integra o domínio público municipal, como área de equipamento através do Alvará de Loteamento n.º 18/2004, com o objetivo de melhor prosseguir com o desenvolvimento da Resposta de Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão (CACI), atividades que se enquadrem no âmbito dos seus estatutos.



2. A CERCI Braga é uma cooperativa com mais de 10 anos de experiência, que pretende promover a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida das pessoas com deficiência intelectual e multideficiência e das suas famílias, tendo por base um modelo comunitário, cujo principal objetivo é o desenvolvimento integral dos beneficiários.
3. A parcela de terreno em questão está classificada como domínio público municipal, tendo sido cedida para equipamento (4.802,65 m²), a confrontar de Norte com os Lotes 3 a 7, a Sul com os Lotes D1 e 14 a 17, a Nascente com Arruamento e a Poente com os Lotes 9 a 12, do referido Alvará de Loteamento n.º 18/2004, pelo que a sua oneração, por qualquer modo, implicará a sua desafetação da dominialidade pública.
4. Analisado o pedido, verifica-se que existe parecer favorável por parte das Unidades Orgânicas competentes – Divisão de Coesão Social e Solidariedade, Divisão de Apreciação Técnica e Divisão de Planeamento, conforme informações anexas.
5. A Divisão de Coesão Social e Solidariedade emitiu parecer favorável à constituição do direito de superfície sobre o referido imóvel, destacando a informação que se transcreve “A pretensão merece enquadramento no Plano de Desenvolvimento Social de Braga 2030, nomeadamente no Pilar 1 - Cidade Ativa e Criativa contribuindo para o OE1.2 Promover processos de envelhecimento e longevidade ativos, saudáveis e bem-sucedidos, num concelho amigo da idade, bem como no Pilar 2 - Cidade Inclusiva, contribuindo para o OE2.1 Promover abordagens inclusivas no processo de planeamento, execução e monitorização de projetos e iniciativas de capacitação, autonomização, empoderamento e inclusão social de pessoas em situação e/ou risco de vulnerabilidade social e OE2.2 Garantir a igualdade de oportunidades às pessoas no acesso e usufruto de recursos, serviços e apoios, mitigando contextos e situações de desigualdade e emergência social.”
6. A Divisão de Apreciação Técnica (DAT), emitiu parecer do qual consta a informação que se transcreve: “O uso de equipamento social é compatível com o uso de equipamento atribuído à parcela cedida ao domínio público no âmbito do licenciamento da operação de loteamento, não obstante, a viabilidade de qualquer edificação depende do cumprimento de todos os parâmetros regulamentares aplicáveis, desde logo da legislação de segurança contra incêndios, plano de acessibilidades, dos usos específicos da edificação, entre outros, e carece de pareceres externos vinculativos (...).”
7. Por sua vez a Divisão de Mobilidade apresenta um parecer em que nada obsta à constituição do direito de superfície, salvaguardando-se as ressalvas específicas e também as apresentadas pela DAT.
8. A Junta de Freguesia de Lomar e Arcos emitiu parecer favorável à desafetação do domínio público municipal da parcela de terreno em questão, tendo em conta a atividade e âmbito social em que se enquadra a CERCI Braga, e sabendo da escassez de oferta no concelho neste âmbito, mediante o cumprimento do fim proposto.



9. Assim, atendendo ao interesse público municipal verificado deverá não só a parcela em questão ser desafetada, com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, mas também proceder-se à subsequente cedência em direito de superfície à instituição de solidariedade social requerente.

10. Com esse desiderato, foi efetuada a devida avaliação do prédio e restante parcela de terreno com a área de 4.802,65 m², que conclui que o valor anual do direito de superfície é de € 9.125,04 (nove mil cento e vinte e quatro euros e quatro cêntimos).

Mais considerando que:

11. O regime jurídico vertido na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelecem, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, nas suas redações em vigor, preveem que a desafetação do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.

12. A desafetação da parcela de terreno do domínio público municipal, implicará a sua integração no domínio privado, deixando, deste modo, de ser inalienável e imprescritível, características estas dos bens do domínio público, como resulta do citado Decreto-Lei n.º 280/2007.

13. Este procedimento obedece a determinadas regras jurídicas e a princípios gerais de direito, como o princípio da legalidade e da prossecução do interesse público, previstos no Código do Procedimento Administrativo, que regem toda a atuação da Administração Pública, bem como nos restantes regimes jurídicos aplicáveis já citados.

14. Em conformidade com o disposto no art.º 25º, n.º 1, alínea q), da cit. Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, é da competência da assembleia municipal, no âmbito das suas competências de apreciação e fiscalização, deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal.

15. Ainda, nos termos do art.º 33º, al. ccc) da mesma Lei, compete à Câmara Municipal apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

16. A promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, constituem atribuições dos municípios, nos termos do estabelecido no n.º 1, do artigo 23.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual).



17. Compete à câmara municipal “apoiar atividades de natureza **social**, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuam para a promoção da saúde e prevenção da doença” (cfr. alínea u), do n.º 1, do artigo 33.8, do Regime Jurídico das Autarquias Locais).

18. Compete, ainda, à câmara municipal “deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes, nomeadamente com vista à execução de obras ou à realização de eventos de interesse para o município...” (cfr. alínea o), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais).

Mais considerando que:

19. O Código Regulamentar do Município de Braga determina, no artigo F-1/3.º, n.º 2, alínea a), que os apoios financeiros podem ser materializados por meio de apoio à atividade das entidades e organismos com vista à continuidade ou incremento de projetos ou atividades de interesse municipal;

20. Nos termos do n.º 3 da supracitada norma do CRMB, os auxílios não financeiros consistem na cedência de equipamentos, transportes, espaços físicos e outros meios técnico-logísticos ou de divulgação por parte do Município, necessários ao desenvolvimento de projetos ou atividades de interesse municipal;

21. O interesse público evidenciado pela atividade desenvolvida pela CERCI Braga, fundamenta a cedência do direito de superfície sobre o terreno em apreço, nos termos das disposições do Título I, da Parte F, do Código Regulamentar do Município de Braga, com um apoio financeiro indireto, isto é, mediante uma contrapartida financeira inferior à resultante da avaliação do imóvel, sem prejuízo da obrigatória assunção, por parte da entidade beneficiária, dos encargos decorrentes da normal fruição do bem;

22. Assim, após análise e avaliação, entende o Município ser de conceder um apoio financeiro à CERCI Braga no montante integral de € 9.125,04 (nove mil cento e vinte e quatro euros e quatro centimos), o que resulta numa cedência a título gratuito, face ao objeto social da operação e atendendo ao histórico de investimento realizado pela Instituição no concelho de Braga, no apoio ao desenvolvimento educacional e de reabilitação de pessoas com deficiência intelectual e multideficiência, assim como as respetivas famílias. Tornando esta entidade uma parceira de extrema relevância no campo da intervenção social do Município de Braga.

Considerando, por fim, que:

23. Das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos.



24. O interesse público subjacente à cedência da parcela de terreno à cooperativa é salvaguardado através da construção de um equipamento social, capaz de salvaguardar a promoção do bem-estar das pessoas portadoras de deficiência e apoio às famílias, assim como, de desenvolvimento social e comunitário.

25. A ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação da área de terreno aqui em causa, para posterior cedência em direito de superfície à CERCI Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos, pelo prazo de 25 anos, a título gratuito, com vista à construção e gestão de um equipamento social.

26. Assim, à realização de escritura de constituição de direito de superfície, fixam-se as seguintes cláusulas para o contrato:

Primeira: 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, podendo ser prorrogado, por acordo escrito entre as partes, através de aditamento ao contrato de cedência em direito de superfície.

Segunda: 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).

Terceira: 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 a superficiária não iniciar as obras referente à edificação do equipamento social no prazo máximo de 1 ano a contar da outorga da escritura de direito de superfície;
- b) Se não for cumprido o fim definido na condição primeira, salvo autorização por escrito do Município;
- c) Se a superficiária deixar de utilizar o imóvel por um período superior a 1 ano;
- d) 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.

Quarta: 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;

Quinta: 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.



Sexta: Haverá lugar à extinção do direito de superfície, com direito a indemnização por benfeitorias efetuadas pela superficiária, se o Município necessitar do terreno em consequência de obra ou projeto de utilidade pública, devidamente aprovado para o local, com aviso prévio de 12 meses.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Assim, propõe-se que:

1. Ao abrigo do disposto nos artigos 25º, nº 1, alínea q) e 33º, alínea ccc) da Lei nº 75/2013, de 12/09, na sua atual redação, a Câmara Municipal submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal da parcela de terreno com a área de 4.802,65 m2, sita no Rua da República, União de Freguesias de Lomar e Arcos, melhor identificada na planta de localização em anexo;
2. Em caso de aprovação pela Assembleia Municipal da desafetação da referida parcela de terreno do domínio público municipal para o domínio privado, a Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nas alíneas g), o) e u), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75 /2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, autorize a constituição do direito de superfície sobre o terreno municipal, com a área global de 4.802,65 m2, sito na Rua da República, União de Freguesias de Lomar e Arcos, nesta cidade, a título gratuito, nas condições enunciadas no texto desta proposta, tendo em vista a ampliação e desenvolvimento das instalações da CERCI Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos;
3. Aprovar, nos termos do disposto, conjugadamente, nas alíneas o) e u), do n.º 1, do artigo 33.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 apoio, anual no período de vigência do contrato, à CERCI Braga – Cooperativa de Educação e Reabilitação para Cidadãos mais Incluídos, no valor de € 9.125,04 (nove mil cento e vinte e quatro euros e quatro cêntimos), correspondente ao valor do direito de superfície.

Braga, 19 de setembro de 2025

Anexos:

1. Planta de Localização, Ordenamento e Condicionantes
2. Alvará de Loteamento



3. Avaliação Imobiliária
4. Parecer Divisão de Apreciação Técnica
5. Parecer Divisão de Planeamento
6. Parecer Junta de Freguesia

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

