

**15. PROCESSO RELATIVO À REMODELAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO ESTABELECIMENTO DE BEBIDAS SITO NA PRAÇA CONDE DE AGROLONGO – BRAGA – NOVA BAR ESPLANADA, LDA:**

Submete-se para apreciação do Executivo Municipal o processo em que é requerente **NOVA BAR ESPLANADA, LDA**, tendo em vista a remodelação e ampliação da atual área de serviço do estabelecimento acima referido.

Tem informação circunstanciada da DSJC.

1. Ao Senhor Presidente farei, concordando, enviar ao Executivo Municipal nos termos e para os efeitos de informações de DSJC info  
2. Conhecimentos ao Senhor Miguel Bandeira.

O Diretor Municipal de Urbanismo,  
Ordenamento e Planeamento  
ANTÓNIO ZAMITH ROSAS  
(Competência delegada por Despacho do  
Presidente de 04/05/2015)

21 DEZ. 2015



Inf - TEL - no 1660/2015

Remeteu ao Centro Histórico  
CS 2015/12/16

Intervado.

Documento nº: 2598/PED/13

Data Registo: 15-03-2013

Assunto: 44-Participação-Exposição

Classificador: 020311 - Ligações de electricidade a instalações municipais

Tipo Documento: Requerimento URB

Livro: Requerimentos\_PED

Entidade:

Nome/Designação: NOVA BAR-ESPLANADA, LDA.

Endereço: PRACA CONDE AGROLONGO

Município de Braga, 22.12.2015

O Vereador, com competência delegada  
por Despacho do Presidente da Câmara  
de 28 de Outubro de 2013.

Miguel Bandeira, Vereador

Utilizador: Isilda Castro (Dra)

Conhecimentos:

Data: 16-10-2015 17:49:36

Concordo

Destinatário: Miguel Guimarães (Dr)

Documento: 2598/PED/13

O Diretor Municipal de Gestão Administrativa e Prospetiva  
Miguel Antunes Guimarães

Utilizador: Teresa Rodrigues

Conhecimentos:

Data: 16-10-2015 16:58:10

Documento movimentado através da movimentação do documento relacionado '6701/PED/13'

Destinatário: Isilda Castro (Dra)

Documento: 2598/PED/13

Utilizador: Mafalda Vilaça (Dra)

Conhecimentos:

Data: 16-10-2015 15:04:22

Destinatário: Teresa Rodrigues

Documento: 2598/PED/13

A questão agora suscitada foi já objecto de informação prestada pela então DMGA, em 5.9.2013, que fundamentou a deliberação tomada em reunião do Executivo Municipal em 26.9.2013 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, ali sendo referido, na parte que interessa, que "(...) quanto ao primeiro pedido (autorização para realização das obras necessárias e que se traduzem num aumento da área de concessão, interpolação), não nos compete pronunciar senão no seguinte: sendo as operações urbanísticas viáveis urbanisticamente (viabilidade que deve ser apurada pelo serviço municipal competente), deve contudo reservar-se especial e redobrada atenção ao aumento da área em questão. Com efeito, tal incremento de espaço deve restringir-se ao mínimo indispensável para fazer cumprir a legislação, daí não podendo advir outro benefício para o concessionário". Se bem que tal realização de obras e consequente ampliação tivesse sido o fundamento do "reequilíbrio económico-financeiro" do contrato, o facto é que a ampliação em questão não foi objecto da deliberação tomada em reunião do Executivo Municipal realizada em 26.9.2013, razão pela qual, após informação prestada pelos competentes serviços que elaboraram o respectivo projeto no sentido de declarar que a ampliação se circunscreve ao mínimo indispensável para dar cumprimento aos requisitos legais, deverá o presente processo ser submetido à apreciação do Executivo Municipal, a fim de deliberar nesse sentido. Porque atual, deverá o teor da informação prestada pela então DMGA em 5.9.2013 fundamentar tal deliberação.

Os dados disponibilizados, válidos à data da sua divulgação, são da responsabilidade das respectivas fontes, sendo qualquer utilização ou manipulação posteriores da exclusiva responsabilidade do seu autor.

Visto. De proceder conforme proposto no info após, assentando-se o decurso do Executivo Municipal. Ao Sr. Dr. 07 15155/16

16.01.2016

N.º PROC / PED: 2598/PED/13

ASSUNTO:	Remodelação e ampliação de edificação – Apoio Técnico Projeto de Arquitetura
LOCAL DA OBRA:	Praça Conde de Agrolongo
REQUERENTE:	Nova Bar Esplanada, L.da

INFORMAÇÃO: Diretor Municipal

A DSC - para se pronunciar quanto à divergência suscitada e eventual procedimento de regularização.

O Diretor Municipal de Urbanismo,  
Ordenamento e Planeamento  
António ZAMITH ROSAS  
(Competência delegada por Despacho do  
Presidente de 04/05/2015)


23 SET. 2015

A Dr. Rafaela Vilaca para informar

DESPACHO: Vereador do Pelouro

28/9/2015



Inf. GD  
16/10/2015  


INF/DSC  
Informar sobre o  
Inf. GD.  
Rafaela  
(16.10.2015)





**BRAGA**  
MUNICÍPIO

INF N.º 1067/2015

Processo n.º: 2598/PED/13

Local da Obra: PRAÇA CONDE DE AGROLONGO

Freguesia: BRAGA (S. João do Souto)

Requerente:

Nome/Designação: NOVA BAR – ESPLANADA, L.DA

Endereço: PRAÇA CONDE DE AGROLONGO – S. JOÃO DO SOUTO

Parecer Técnico – Pedro Nogueira (Arq.)

Ref.: I/31/DCH/2015

Destinatário – DMUOP - Diretor – Zamith Rosas (Dr.)

Data: 17-08-2015

Tipo Movimento – Informação Técnica

1. No âmbito do apoio técnico concedido ao requerente, a então DRU desenvolveu, para aprovação, o projeto de arquitetura referente à remodelação do estabelecimento de bebidas supra identificado;
2. O projeto surge na sequência do pedido com o registo n.º6665/PED/13, formulado pelo requerente em 25-07-2015, posteriormente circunstanciado pela informação da DMGA, de 05-09-2013;
3. O projeto elaborado mantém a área pública do estabelecimento e propõe a remodelação com ampliação da atual área de serviço, por forma a cumprir as disposições constantes do teor da vigilância sanitária e auto de notificação, comunicados ao município de Braga pela ARS-Norte - Unidade de Saúde Pública pelo Ofício n.º710/2013, emitido em 17-07-2013;
4. O estabelecimento em causa resulta do alvará n.º 5/98, com data de 13 de novembro, que determina a concessão em hasta pública do direito de ocupação, por um período de 25 anos, de um espaço destinado à instalação de um Bar-Esplanada para estabelecimento similar dos hoteleiros / estabelecimento de bebidas, refeições rápidas, etc., com a superfície de 101,50m<sup>2</sup>;
5. A utilização do espaço foi titulada pelo Alvará de Licença de Utilização para Serviços de Restauração e Bebidas n.º 24, emitida em 02-06-2008;
6. Evocando a necessidade de se proceder à realização das obras, pelos motivos atrás referidos, foi deliberado, em reunião de câmara de 26-09-2013, conceder ao requerente uma prorrogação do prazo da concessão por um período de mais 12 anos;
7. Assim, em função das novas necessidades regulamentares para o bom funcionamento daquele tipo de estabelecimento, o projeto executado amplia a área da edificação para 132,16m<sup>2</sup>;
8. O projeto mereceu parecer favorável por parte da DRCN/DSBC - Direção Regional da Cultura do Norte/Direção de Serviços dos Bens Culturais, conforme informação anexa ao Ofício n.ºS-2014 (C.S:947977) emitido em 12-06-2014;
9. O mesmo projeto mereceu também parecer favorável por parte ARS-Norte - Unidade de Saúde Pública, conforme informação anexa ao Ofício n.º1310/2014, emitido em 29-12-2014.

Remete-se à consideração superior

Rubrica: 

(Os dados disponibilizados, válidos à data da sua divulgação, são da responsabilidade das respetivas fontes, sendo qualquer utilização ou manipulação posteriores da exclusiva responsabilidade do seu autor.)

Dado que o projeto agora elaborado amplia a área da edificação em causa para 132,16m<sup>2</sup>, sendo, assim, superior à área de concessão em hasta pública, (A = 101,50m<sup>2</sup>), julgo que o presente processo deverá ser remetido à DSBC para emissão de parecer sobre o auto referido.

Dr. Sun. Diretor Municipal

— Nuno Lopes

28/08/2015

*Ass. Agr. P. do Norte  
para informar.  
- 10/8/2015*

Exmº. Senhor:

Presidente da Câmara Municipal de Braga

Praça do Comércio

4700 – 370 Braga

*2598/PED/18*

Vossa Referência	Data	Nossa Referência	Data
S/7384/DADT/2014	26.11.2014	Ofº. 1310/2014	29.12.2014
		Projecto 15/2014	

**ASSUNTO: REMODELAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE ESTABELECIMENTO**

**NOVA BAR-ESPLANADA, LDA.**

**PRAÇA CONDE AGROLONGO - S. JOÃO DO SOUTO - BRAGA**

Junto se remete a V. Exa. Parecer Técnico referente ao processo mencionado em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

  
João Manuel Cruz  
Delegado da Saúde

JMC/SGP

PROCESSO Nº: 15/2014  
PRETENSÃO: Estabelecimento de bebidas  
REQUERENTE: Nova Bar – Esplanada, Lda  
LOCAL: Praça Conde Agrolongo – Braga (S. João do Souto)

DESPACHO  
SUPERIOR

Comunicação

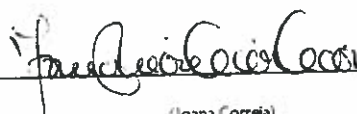
João Manuel Cruz  
Delegado de Saúde  
7/12/2014

**PARECER TÉCNICO**

Da apreciação dos elementos escritos e desenhados apresentados para “parecer sanitário”, considera-se o mesmo **FAVORÁVEL**.

Braga, 19 de Dezembro de 2014

A Técnica de Saúde Ambiental



(Joana Correia)



DMU-DIVISÃO DE APOIO AOS DEPARTAMENTOS TÉCNICOS - DADT

REGISTADO

Data de Remessa

Al. St. Fy N. Lda

91

21/11/14

DRU

**Exmo. (a) Senhor (a)**

Delegado Concelhio de Saúde de Braga da  
ARS NORTE - ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAUDE  
NORTE, I.P.  
LARGO PAULO ORÓSIO  
4700-036 BRAGA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
		Of. n.º S/7384/DADT/2014	26-11-2014

**Assunto:** Remodelação e Ampliação de Estabelecimento

**Processo n.º 2598/PED/13**

**Local da Obra:** PRAÇA CONDE AGROLONGO - Braga (São João do Souto)

**Requerente:**

**Nome/designação:** NOVA BAR-ESPLANADA, LDA.

**Endereço:** PRAÇA CONDE AGROLONGO

Para efeitos de:

- ☐ - Audição;
- ☒ - Parecer;
- ☐ - Informação;
- ☐ - Aprovação;
- ☐ - Conhecimento;
- ☐ - Vistoria;

Junto se remete fotocópia da informação técnica da DRU de 31/10/2014 com cópia do projecto de arquitectura, que deverá ser apreciado no prazo previsto conforme legislação aplicável.

Findo este prazo, sem qualquer comunicação, será o silêncio interpretado como concordância dessa entidade com a pretensão formulada.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador,

(Miguel de Melo Bandeira (Prof.))



## DMU – Direcção Municipal de Urbanismo

N.º PROC / PED:		2598/ped/13
ASSUNTO:	Remodelação e ampliação de estabelecimento	
LOCAL DA OBRA:	Praça Conde Agrolongo	
REQUERENTE:	Nova Bar – Esplanada, Ldª	

### INFORMAÇÃO DO DIRECTOR MUNICIPAL

*Se proceder conforme proposta.*  
*2014/11/18*

### DESPACHO DO VEREADOR

*Procede-se conforme proposto  
febo CDRU.*

Município de Braga, 21/11/14

O Adjunto do Vereador, no uso  
de competência subdelegada  
por Despacho de 21/02/2014

*[Signature]*  
António Zalmith Rosas, 1.





# BRAGA

MUNICÍPIO

*Inf. Técnica n.º 2014/1533*

Processo n.º: 2598/PED/13

**Local da Obra:** PRAÇA CONDE AGROLONGO

**Freguesia:** Braga (São João do Souto)

**Requerente:**

**Nome/Designação:** NOVA BAR-ESPLANADA, LDA.

**Endereço:** PRAÇA CONDE AGROLONGO

**Parecer Técnico - Nuno Lopes (Eng)**

**Ref. 14355/2014**

**Destinatário - DMU-DPRU-DRU - Pedro Lopes (Dr)**

**Data: 31-10-2014**

**Tipo Movimento - Emissão de Parecer**

1. Na sequência do parecer emitido pela Administração Regional de Saúde do Norte, I.P. (Of.º n.º 905/2014, de 18.09.2014) relativo à remodelação e ampliação do estabelecimento de bebidas existente, denominado "Nova Bar, Esplanada, Lda", localizado na Praça Conde de Agrolongo, em S. João do Souto, desta cidade de Braga, com vista à dispensa do requisito, abaixo discriminado, informa-se o seguinte:

### "Pé-direito"

Localizando-se a pretensão na área de aplicação de Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico da Cidade de Braga e tendo em conta o facto de se tratar de um edifício existente, será de aceitar o facto do estabelecimento possuir um pé-direito inferior a 3.0m, nas zonas de serviço, nomeadamente 2.30m, conforme projeto de arquitectura e de acordo com o previsto no artigo 18º, alínea a), do referido Regulamento, já que estão asseguradas as condições convenientes de funcionalidade, iluminação e ventilação do espaço em causa.

2. Deverá transmitir-se à ARS Norte cópia da presente informação técnica e da alteração ao projecto de arquitectura, em anexo, para emissão de novo parecer.

3. Posteriormente, o presente processo deverá voltar à DRU para aguardar o novo parecer da ARS Norte.

Rubrica: \_\_\_\_\_

Os dados disponibilizados, válidos à data da sua divulgação, são da responsabilidade das respectivas fontes, sendo qualquer utilização ou manipulação posteriores da exclusiva responsabilidade do seu autor.

*- De comunicar à ARS N o teor do inf. técnica acima, solicitando-se  
pouco ulituz/ o projeto anexu  
- Posteriormente volta o DRU. A Si. Autor, 31/10/14*

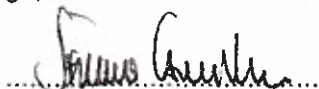
## TERMO DE RESPONSABILIDADE

### AUTOR DE PROJECTO DE ARQUITECTURA

**SÉRGIO MANUEL MACHADO DE CARVALHO**, Arquiteto, portador do Cartão de Cidadão n.º 11616007, inscrito na Associação dos Arquitetos Portugueses com o n.º 11843N, ao serviço da DRU | Divisão de Renovação Urbana da Câmara Municipal de Braga, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do Artigo 10º, do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação conferida pela Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, que o **Projeto de Arquitetura** de que é autor, relativo ao licenciamento da obra de **AMPLIAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE BEBIDAS – NOVA BAR - ESPLANADA, LDA.**, requerido pela Câmara Municipal de Braga, observa as normas técnicas gerais e específicas de construção em vigor e está em conformidade como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o disposto no RMSRCHCB, no RGEU, no Plano Diretor Municipal de Braga e no Decreto-Lei nº 220/08 de 12 de Novembro, portaria 1532/08, Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, Decreto Regulamentar nº 20/2008 de 27 de Novembro, Decreto-Lei nº 243/86 de 20 de Agosto.

Mais declara, para efeitos do disposto no n.º 3 do Artigo 21º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, regulada pela Portaria n.º 1379/2009, de 30 de Outubro, que assume a correta elaboração do respetivo projeto e pela sua conformidade às disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como pelo cumprimento das obrigações previstas no artigo 12.º da presente nos termos do RJUE, com as devidas adaptações.

Braga, 31 de Outubro de 2014



Sérgio Carvalho, arq.

Reunião de 2013/09/26

**NOVA BAR-ESPLANADA, LDA. - ALTERAÇÃO DO PRAZO DE  
CONCESSÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO DE UM ESPAÇO, SITO NA  
PRAÇA CONDE DE AGROLONGO:**

De **NOVA BAR-ESPLANADA, LDA**, concessionário do direito de exploração do espaço destinado a instalação de um bar-esplanada, sito na Praça Conde de Agrolongo, adjudicada em 12 de novembro de 1998, pelo prazo de 25 anos, vem requerer o alargamento do prazo de concessão por mais 12 anos, pelos motivos invocados.

Tem informação circunstanciada da **DSJC**.

*deliberado deferir*

*At. Sr. Ag. Serv. Jurídico por  
Atado a teor do dec.º  
supra e do a teor do  
atado no ponto 3 alinea IV)  
do art.º do nº 66 de 5/9/2013,  
justificar a no sentido de deferir  
proposto em conformidade (art.º  
previsto). 07 18/11/2013*

V.º Ref.º: 2598/PED/13

Data: 05/09/2013

Autor: Bárbara Magalhães

Assunto: Nova Bar- Esplanada, Lda.

O equilíbrio financeiro do contrato de concessão. Partilha de prejuízos

Autorização para prestação de novos serviços no estabelecimento.

Isenção de taxas de ocupação do espaço público com esplanada no período entre Maio e Outubro.

### 1. Enquadramento Factual

1.1 Em 1998, foi adjudicado em hasta pública a Fernando Manuel Abreu Barbosa, pelo prazo de 25 anos, a concessão do direito de ocupação de um espaço com a área de 101, 50 m², sito na Praça Conde de Agrolongo, no propósito de aí ser instalado um bar-esplanada.

1.2 Tal direito de ocupação veio a ser transmitido em 1999 para a sociedade "Abreu, Alves & Antunes- Restauração e Espectáculos, Lda." e posteriormente para "Nova Bar- Esplanada, Lda."

1.3 Sucede que no dia 15/03/2013, confrontado com uma acção inspectiva da ASAE que evidenciou algumas irregularidades no estabelecimento em questão, veio António Augusto de Sousa Azevedo (sócio gerente daquela sociedade), sob o requerimento registado neste Município sob o n.º 2598/PED/2013, solicitar o alargamento do prazo de concessão inicialmente estabelecido.

1.4 Para fundamentar tal pedido, invocou o Requerente que, atendendo aos novos requisitos de funcionamento exigidos para este sector pelas mais recentes evoluções legislativas, só lhe será possível restabelecer a legalidade do seu estabelecimento mediante um avultado investimento na alteração da respectiva estrutura.

1.5 De facto, ainda que não tenha indicado valores ou apresentado quaisquer orçamentos, alegou o Requerente que as obras de criação de novos espaços e de instalação de novos equipamentos (impreteríveis para que seja dado cumprimento aos requisitos higio-sanitários aqui em questão) se traduzem num "investimento sensivelmente idêntico ao já realizado nesta concessão".

1.6 Neste sentido, e porque acredita estar diante de uma "alteração substancial das condições e circunstâncias da actividade da concessão", que compromete "a sua adequada exploração e consequente equilíbrio financeiro", veio o Requerente defender e requerer o alargamento do prazo de concessão pelo prazo de doze anos.

1.7 Juntando um estudo da obra que necessita realizar, lembrou o Requerente i) a difícil conjuntura económica do sector da restauração ii) as melhorias que, não obstante essa circunstância, tem conseguido introduzir no seu estabelecimento iii) a necessidade que terá de obter um financiamento bancário.



**1.8** Entretanto, no dia 25/07/2013, foi apresentado neste Município, sob o n.º 6665/PED/13, um "aditamento" ao requerimento apresentado em Março, dando conta de outra inspecção, desta feita realizada pela Autoridade Regional de Saúde, cujo auto veio a ser remetido no dia 13/08/2013.

**1.9** Também nessa sede foram suscitadas uma série de desconformidades do espaço e dos equipamentos usados com a legislação nacional e europeia em vigor, tendo aquela entidade imposto o prazo de noventa dias para a execução das medidas correctivas propostas- facto que corrobora a urgência em modernizar o local, aumentando a sua área e implementando novos equipamentos.

**1.10** Uma vez que, no pressuposto de as obras serem efectivamente realizadas, o estabelecimento "Nova Bar", além de passar a satisfazer as suas obrigações legais e regulamentares, ficará ainda apto a "servir pequenas refeições e lanches rápidos" (o que, desde logo, pode contribuir para a recuperação de algum do montante a despende), aproveitou o Requerente para solicitar que lhe seja dada autorização para o início de tal actividade.

**1.11** Concluiu o Requerente pedindo ainda ao Município que, não obstante a esplanada de que dispõe estar instalada todo o ano, lhe passem a ser cobradas tão só as taxas de ocupação do espaço público relativas aos meses de Junho, Julho, Agosto e Setembro- período de funcionamento comercial da mesma.

**1.12** Atendendo ao conteúdo eminentemente jurídico das questões levantadas no presente processo, solicita-nos a Divisão de Renovação Urbana que nos debrucemos sobre a possibilidade de atender aos pedidos formulados pelo Requerente.

## **2. Análise Jurídica**

Confiada que nos foi a análise das questões supra expostas e reconhecendo a necessidade de clareza que o teor deste caso impõe, restringir-nos-emos à abordagem das questões mais relevantes, o que faremos da forma mais sucinta possível, prescindindo portanto da extensão de argumentos jurídicos que sempre poderiam ser discorridos sobre os temas ora levantados.

### **2.1. Alteração das circunstâncias contratuais**

Resulta notório que a pedra angular sobre a qual assentam os pedidos dos requerimentos em apreço consiste desde logo na alteração trazida pelo decorrer do tempo às circunstâncias que, em 1998, sustentaram a vontade de o Requerente contratualizar com o Município de Braga, no sentido de ocupar o Bar-Esplanada sito na Praça Conde Agrolongo.

De facto, o investimento nessa altura realizado foi pensado (como sempre o é nestes casos) com determinado pano de fundo e com determinadas expectativas de retorno que, como facilmente se depreende, não contemplaram (nem podiam contemplar) um novo investimento, mais de dez anos volvidos, de montante alegadamente similar ao valor já suportado com a concessão.

Portanto, e considerando que esse novo investimento nas valências do estabelecimento é devido tão só pela alteração da conjuntura legislativa (imprevisível, repetimos, aquando da contratualização), importa aferir se o Requerente se pode ver legitimamente “compensado” do modo que propôs: através do alargamento da duração da concessão, amortizando dessa forma os gastos agora exigidos, bem como através do aumento da área concessionada que se prevê resultar da realização das obras solicitadas.

Não sobrando dúvidas de que o novo quadro conformador da actividade de restauração e bebidas constitui uma superveniência imprevista, não imputável a nenhum dos intervenientes, será que é defensável subsumi-la à previsão do Artigo 312.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e justificar a modificação deste contrato de concessão nos termos propostos? De facto, só se assim se entender será possível satisfazer a pretensão do Requerente.

Vejamos.

Se atentarmos à letra da alínea a) do referido preceito, quando dispõe que o contrato pode ser modificado “quando as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar tiverem sofrido uma alteração anormal e imprevisível, desde que a exigência das obrigações por si assumidas afecte gravemente os princípios da boa fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato”, parece-nos ser limpada a formulação de uma conclusão positiva.

Ou seja, tendo sobrevindo uma alteração da equivalência e do equilíbrio das prestações assumidas, muito dificilmente se poderia coadunar com a boa-fé contratual legalmente prevista, exigir cegamente do concessionário a assunção de prejuízos que lhe não são imputáveis e dos quais não se pôde precaver, repercutindo-os em si, sem qualquer compensação nem contemplação.

Se assim fosse, e principalmente em relações caracterizadas pela sua longa duração (como é o caso), nenhum operador económico incorreria na quase irresponsabilidade de se comprometer com um futuro altamente incerto, por meio de um contrato público- evasão que poria em causa o próprio interesse público que também beneficia desse instrumento.

A alteração no panorama existente tem pois de ser considerada.

No caso com que nos deparamos, temos que as circunstâncias foram motivadas por aquilo que se chama “superveniência de alterações de Direito”, não sendo imputável a nenhum dos contraentes, pelo que não seria razoável que, havendo acordo e interesse de ambos na manutenção do contrato, este não pudesse ser modificado e ajustado (nos limites, claro do Artigo 313.º do CCP).

Cumprе referir que não se encontra no CCP uma solução expressa para casos como este, em que a alteração legal que afectou o núcleo do contrato não foi desencadeada pelo contraente público (neste caso o Município) tendo antes decorrido da actuação de uma outra entidade. Assim sendo, a opinião que aqui veiculamos acompanha a tese defendida por Alexandra Leitão, Professora Auxiliar na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, no seu estudo “O tempo e a alteração das circunstâncias contratuais”.

Contrapondo a solução que ora adoptamos com a outra possível (que seria cada parte suportar os prejuízos na respectiva esfera jurídica), diz a autora:

*"(...) Quanto a mim, **qualquer uma das situações pode ser, em abstracto aplicável** (...) consoante se possa considerar que o cumprimento das prestações nos termos acordados inicialmente continua a ser exigível, ou, pelo contrário, que a sua manutenção atenta contra o princípio da boa fé. Neste caso é necessário proceder à modificação do contrato e à reposição do equilíbrio financeiro do mesmo"*

Ora, do nosso ponto de vista, não poderia ser reconhecida qualquer equidade ou proporcionalidade no tratamento desta questão se se entendesse continuar a ser exigível a prestação do Requerente como concessionário, tal e qual como até aqui, sem atender ao impacto que a sua situação factual sofreu.

Posto isto, e admitido que está o relevo das alterações legislativas supervenientes na órbita desta concessão que merece por isso ser modificada, passemos para o passo seguinte: perceber de que forma é que pode ser minorado o seu impacto e compensado o esforço que arrancará do Requerente.

## **2.2 Reequilíbrio Financeiro vs. Partilha de prejuízos**

Falemos agora do propalado equilíbrio financeiro desta relação contratual.

É de facto inegável que este equilíbrio foi posto em causa.

Contudo, atendendo ao disposto no *Artigo 314.º do CCP* temos que a sua reposição não se encontra reservada para casos como este, para os quais antes se prescreve que *"os demais casos de alteração anormal e imprevisível das circunstâncias conferem direito a **modificação do contrato** ou a uma compensação financeira, segundo critérios de equidade"*.

De facto, vários autores sustentam que não sendo a alteração de circunstâncias imputável ao contraente público este não tem de repor o equilíbrio financeiro do contrato, mas apenas partilhar os prejuízos decorrentes desta ocorrência- conceitos que acabam por ter efeitos práticos muito semelhantes, mas cuja diferença importa ressaltar.

Neste sentido leia-se Mário Aroso de Almeida quando defende no seu estudo *"Sobre o regime de modificação dos contratos administrativos no novo Código dos Contratos Públicos"*:

*"(...) Quando uma alteração anormal e imprevisível das circunstâncias, não imputável a qualquer das partes, puser em causa a base negocial do contrato, em termos tais que a exigência de execução do contrato, nos termos em que tinha sido celebrado, se torne contrária ao princípio da boa-fé, justifica-se que se possa proceder à modificação do contrato segundo critérios de equidade. Cumpre em todo o caso, recordar que, neste domínio, não assiste ao contraente privado um direito ao reequilíbrio financeiro do contrato: como apenas estão em causa situações em que uma das partes se vê confrontada com graves dificuldade decorrentes de circunstâncias supervenientes que a nenhuma das partes pode ser imputada, só é de admitir a partilha entre as partes, segundo critérios de equidade, do anormal agravamento dos custos envolvidos no cumprimento do contrato por parte do contraente privado".*

Parece-nos, salvo melhor entendimento, que o caso da concessão do Nova-Bar se subsume a esta configuração, pelo que o *"anormal agravamento"* das condições do Requerente resultante da alteração das circunstâncias já largamente referida, devem ser amparadas pela intervenção do Município.

Apontando o molde em que essa intervenção pode satisfazer a sua posição, o Requerente tece a sua visão de repartição de prejuízos: sendo sua obrigação arcar com os custos das obras, interpela o Município no sentido de autorizar a realização das obras necessárias (que se traduzem num aumento da área de concessão) e de prorrogar o contrato pelo prazo de doze anos.

Ora, quanto ao primeiro pedido, não nos compete pronunciar senão no seguinte: sendo as operações urbanísticas viáveis urbanisticamente (viabilidade que deve ser apurada pelo serviço municipal competente), deve contudo reservar-se especial e redobrada atenção ao aumento da área em questão. Com efeito, tal incremento de espaço deve restringir-se ao mínimo indispensável para fazer cumprir a legislação, daí não podendo advir outro benefício para o concessionário.

Quanto ao segundo pedido, estamos diante daquilo que se designa de "prorrogação correctiva", ou seja, pretende-se, mediante o aumento da vida do contrato de concessão, corrigir a descompensação gerada para o Requerente.

Ora, atendendo a que, mais uma vez, não pode daqui resultar nenhum "lucro", devendo esta espécie de "ressarcimento" ater-se ao investimento exigido, nunca falseando a concorrência e transparência impreteríveis a esta relação contratual, somos da firme opinião de que o prazo de alongamento deve ser calculado com o máximo rigor, proporcionalmente aos custos suportados.

Isto é, o prazo requerido de doze anos deve ou não ser deferido consoante se demonstre (tanto quanto a previsão dos cálculos pode garantir) que o Requerente não fica em condições mais favoráveis do que aquelas em que se encontrava.

Posto isto, parece-nos ser também esta a forma de aligeiramento dos prejuízos que melhor serve os interesses do Município.

Assim, demonstra-se juridicamente defensável a modificação do contrato em causa desde que, sublinhamos, sejam respeitados os limites legais do Artigo 313.º do CCP.

Preciosismos terminológicos à parte, temos ademais de reconhecer que a modificação do contrato acaba por ser ela mesma um mecanismo de reposição do equilíbrio financeiro do contrato, ainda que tal não deva ser a designação adoptada.

Em jeito de conclusão da abordagem deste tema, resumiríamos então que, alteradas que estão as circunstâncias iniciais do contracto, por motivos alheios aos contraentes, pode o clausulado do mesmo ser modificado por acordo das partes (possibilidade que se pode ler do Artigo 311.º do CCP), em termos que devem ser devidamente ponderados pelo órgão decisor a quem incumbe um juízo de racionalidade entre o investimento efectivamente realizado e os ganhos que resultarão do aumento do tempo contratual.



## 2.3 Autorização para prestação de novos serviços.

### Isenção de taxas de ocupação do espaço público com esplanada no período entre Maio e Outubro

Em jeito de nota, e porque o Requerente aproveitou o ensejo para solicitar i) a autorização para incluir no cardápio do seus serviços a preparação de pequenas refeições e ii) a isenção de taxas de ocupação do espaço público com esplanada entre os meses de Maio e Outubro, cumpre acrescentar o seguinte.

Quanto à questão das refeições, não pode a mesma ser devidamente valorada através de um pedido deste tipo, antes devendo observar os formalismos e trâmites previstos e assegurados pelo Município. Tal só poderá ser aferido no término das obras a realizar pelo que, nessa altura, deverá o Requerente apresentar o competente pedido que, alertamos desde já, não pode bulir, de qualquer forma, com o objecto do contrato de concessão.

O tempo de análise desta questão deve ficar reservada para depois, sendo neste momento precipitado fazê-lo.

Quanto à questão das taxas, e salvaguardada que esteja a certeza do carácter amovível da esplanada do estabelecimento Nova- Bar, somos a considerar que, encontrando-se a estrutura a ocupar espaço público todo o ano (podendo aliás ser usada a qualquer momento), qualquer ponderação sobre a possibilidade de isentar ou reduzir as taxas que lhe são aplicáveis, deve ser ponderada numa perspectiva generalizada.

Passamos a concretizar: se efectivamente for ideia do Município favorecer a ocupação do espaço público com este tipo de estrutura de esplanada, compensando os promotores da ocupação pelo menor benefício económico que geram nos meses de Outono e de Inverno, uma possível redução ou isenção deve ser plasmada em sede regulamentar, abarcando todos aqueles que se encontrem nas mesmas circunstâncias.

## 3. Conclusão

Na certeza de que fomos tecendo as necessárias conclusões ao longo do nosso estudo, terminamos resumindo:

- i) As novas circunstâncias do Requerente foram motivadas por aquilo que se chama uma *"superveniência de alterações de Direito"*, legitimando, em nome do princípio da boa-fé, a modificação do contracto de concessão;
- ii) Ao Município, enquanto concedente não responsável pela alteração em causa, não lhe é exigível a reposição do equilíbrio financeiro, mas a partilha dos prejuízos decorrentes desta ocorrência - o que pode ocorrer pelo alargamento do prazo da concessão;
- iii) Tal prazo deve ser rigorosamente ponderado, devendo apenas compensar o investimento do Requerente e não representar qualquer melhoria das suas condições;
- iv) A viabilidade urbanística do projecto das obras a realizar deve ser analisado pelo serviço municipal competente, devendo as mesmas consistir apenas no mínimo indispensável;

- v) A possibilidade de alargamento dos serviços a prestar pelo requerente só poderá ser vislumbrada no término deste processo, através do competente procedimento, não podendo pôr em causa o âmbito da concessão;
- vi) A isenção/redução de taxas devidas pela ocupação do espaço público com esplanadas nos meses de Outono e Inverno deve ser cogitada em sede regulamentar.

A consideração superior,

A Jurista  
  
(Bárbara Magalhães)