


**19. PROPOSTA DE REGULAMENTO DE HASTA PÚBLICA, RELATIVA À CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE A PARCELA DE TERRENO SITA NO "PARQUE DO MONTE PICOTO" – BRAGA:**

Do **DACPGP** submetendo à consideração do Executivo proposta de regulamento de hasta pública, relativa à constituição do direito de superfície sobre a parcela de terreno sito no "**PARQUE DO MONTE PICOTO**", em Braga, com a área de 313 m<sup>2</sup>, para construção de edificação destinada a exploração de estabelecimento de bebidas e/ou restauração.

## INFORMAÇÃO

Segue em anexo a proposta de Regulamento de Hasta Pública, relativa à constituição do direito de superfície sobre a parcela de terreno identificada na planta anexa (anexo I), com a área de 313 m<sup>2</sup>, sita no "Parque do Monte Picoto", em Braga, para construção de edificação destinada a exploração de estabelecimento de bebidas e/ou restauração, a fim de ser submetida à consideração do Executivo Municipal.

A jurista,

  
(12.4.2016)

Do Sr. Vice-Presidente para,  
querendo, submeter à consideração  
do Executivo Municipal.

2016/04/12



De acordo. Deve proceder-se  
em conformidade submetendo  
o processo à consideração  
do Executivo Municipal.

  
12 Abril 2016

## **Proposta - Regulamento de Hasta Pública**

**Constituição do direito de superfície sobre a parcela de terreno identificada na planta anexa (anexo I), com a área de 313 m2, sita no “Parque do Monte Picoto”, em Braga, para construção de edificação destinada a exploração de estabelecimento de bebidas e/ou restauração.**

**1.Objeto:** Realização de hasta pública destinada à constituição do direito de superfície sobre a parcela de terreno identificada na planta anexa (anexo I), com a área de 313 m2, sita no “Parque do Monte Picoto”, em Braga, para construção de edificação destinada a exploração de estabelecimento de bebidas e/ou restauração.

### **2. Cláusulas relativas à constituição do direito de superfície:**

- 2.1 Prazo: 30 anos, prorrogável por períodos iguais e sucessivos de cinco anos, mediante prévio acordo das partes.
- 2.2 Valor do direito de superfície: € 37.080,00 (trinta e sete mil e oitenta euros) de acordo com o teor do relatório de avaliação efectuado pelos competentes serviços técnicos, anexo.
- 2.3 A presente constituição do direito de superfície é feita a título oneroso, devendo ser paga, anualmente, durante todo o tempo que vigorar o direito de superfície, excluídas as renovações, uma prestação, de valor correspondente a 1/30 avos do valor do direito de superfície licitado.
- 2.4 A superficiária obriga-se a manter o terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as reparações necessárias nas construções e instalações, objecto do direito de superfície.
- 2.5 O Município de Braga gozará sempre do direito de preferência, em 1º grau, na alienação do direito, por ato entre vivos e na adjudicação em liquidação do

património da superficiária, sendo esse direito de preferência exercido de harmonia com as normas legais e/ou regulamentos aplicáveis.

2.6 O direito de superfície reverte para o Município de Braga, sem qualquer indemnização, se a superficiária alterar os fins a que se destina o direito referido.

2.7 Em caso de extinção da superficiária ou de eventual transmissão sem autorização do Município, bem como decorrido o prazo do direito de superfície, a propriedade superficiária, assim como as benfeitorias executadas reverterão para o Município de Braga, sem direito a qualquer indemnização.

2.8 Em tudo o que na presente proposta não estiver previsto, o direito de superfície aqui em questão regular-se-á pelas disposições constantes do Código Civil.

### **3. Modo de apresentação das propostas (sob pena de exclusão):**

3.1 As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito opaco e fechado, identificando-se no exterior do mesmo a palavra **“Proposta – Hasta Pública nº ...”**, indicando-se o nome ou a denominação social do concorrente. A proposta deve ser redigida em língua portuguesa ou, no caso de o não ser, terá de ser acompanhada da tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

3.2 As propostas podem ser entregues pessoalmente até ao dia ... nas horas normais de expediente (2ª a 6ª feira das 8h30 às 18h00m), contra recibo, ou remetidos pelo correio, sob registo, para a Câmara Municipal de Braga – Divisão do Aprovisionamento, Contratação Pública e Gestão do Património, Edifício do Pópulo, Braga.

3.3 Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

3.4 As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respectiva apresentação.

3.5 Poderão ser solicitados esclarecimentos relativos à presente hasta pública, no prazo de 5 dias úteis contados a partir do dia seguinte à publicação da hasta pública, que poderão ser enviados por correio ou por email para o seguinte endereço: ....

#### **4. Ato Público:**

4.1 O ato público realizar-se-á pelas..., ..., no dia útil seguinte à data limite para apresentação das propostas;

4.2 A arrematação decorrerá perante um Júri nomeado para o efeito, pelo Presidente da Câmara, constituído por três membros efectivos e dois suplentes.

4.3 Ao ato público podem assistir os concorrentes ou seus representantes, devidamente credenciados.

4.4 O ato público inicia-se com a identificação do procedimento e com a abertura dos invólucros recebidos dentro do prazo referido no edital respectivo.

4.5 Em seguida, o júri procede à leitura das propostas.

#### **5. Proposta:**

5.1 Na proposta, o concorrente manifesta a sua vontade de contratar devendo a mesma ser redigida em conformidade com o Modelo da Proposta - Anexo A.

5.2 A proposta deverá ser, ainda, constituída por Certidão do Registo Comercial, no caso de se tratar de pessoa coletiva.

#### **6. Prazos:**

6.1 O prazo de validade da proposta é de um período mínimo de 66 dias a contar da data do ato público.

6.2 O prazo para início da execução das obras é de 30 dias após a emissão da respectiva licença de construção, devendo ser concluídas de acordo com a calendarização respectiva, não podendo nunca exceder o prazo de dois anos sob a data de emissão da licença de construção.

## **7. Base de Licitação:**

€ 37.080,00, correspondente ao valor do direito de superfície, constante do ponto 2.2 da presente proposta.

## **8. Critério de Adjudicação:**

A adjudicação será feita à proposta mais elevada.

## **9. No Caso de Empate:**

Caso exista empate entre as propostas mais elevadas, iniciar-se-á de imediato uma licitação entre tais proponentes, não podendo cada lance ser inferior a 100,00€.

## **10. Escolha do superficiário:**

10.1 Depois de cumpridas as formalidades legalmente previstas e com base em relatório preliminar elaborado pelo Júri, será feita proposta de adjudicação, submetida a audiência prévia pelo prazo de 5 dias úteis.

10.2 O ato de adjudicação é notificado a todos os concorrentes.

10.3 A Câmara Municipal de Braga reserva-se o direito de não constituir o direito de superfície, caso o interesse público não esteja salvaguardado, ou se verificar haver conluio entre os arrematantes.

10.4 Juntamente com a notificação do ato de adjudicação, o superficiário é informado do dia, hora e local para a assinatura da escritura pública e, bem assim, para apresentar os seguintes documentos:

- a) Bilhete de identidade e cartão de contribuinte ou Cartão de Cidadão;
- b) Certidão de registo comercial, no caso, do superficiário ser pessoa coletiva;
- c) Documento comprovativo da situação tributária regularizada;
- d) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a situação relativamente às contribuições para a Segurança Social.

#### **11. Modalidade de Pagamento:**

- 11.1 Em numerário ou por transferência bancária para o IBAN a indicar, suportando o proponente os impostos, taxas e emolumentos devidos pela operação;
- 11.2 Os pagamentos sucessivos serão efetuados anualmente, até 31 de janeiro do ano a que diz respeito.
- 11.3 A falta de pagamento no prazo indicado faz incorrer o superficiário em mora, podendo o Município exigir o triplo das prestações em dívida.

#### **12. Taxas e Licenças**

É da responsabilidade do superficiário, obter as autorizações ou licenças inerentes à utilização da edificação e ao exercício da atividade.

É ainda da responsabilidade do superficiário a entrega dos respetivos projetos de especialidades.

#### **13. Características do espaço e edificação:**

Do tipo ao constante do Anexo II.

#### **14. Funcionamento:**

- 14.1 Ao espaço em causa apenas poderá ser dado o fim aqui estabelecido, constituindo obrigação do superficiário a obtenção prévia das licenças ou autorizações que permitam a sua utilização.
- 14.2 Durante o período de exploração, a conservação da edificação ficará a cargo do superficiário, que terá de cumprir todas as disposições legais e regulamentares.

#### **15. Obras:**

- 15.1 A realização de quaisquer obras deverá ser objeto de prévia autorização municipal, as quais serão executadas por conta do superficiário.
- 15.2 A construção deverá respeitar a legislação em vigor.

#### **16. Incumprimento pelo Arrematante:**

A prestação de falsas declarações ou o incumprimento das regras implica a exclusão da hasta pública, a anulação da arrematação e a perda a favor da Câmara Municipal de Braga das quantias já entregues, podendo o direito de superfície em questão ser constituído a favor de quem subscreveu a proposta ordenada em lugar subsequente.

#### **17. Obrigações tributárias:**

- 17.1 Liquidação a cargo do superficiário do Imposto Municipal de Transmissões (IMT) ao abrigo da alínea b) da 3ª regra do nº 4 do artigo 12º conjugado com a alínea i) do artigo 13º do Código do Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CMIT);
- 17.2 Liquidação a cargo do superficiário do Imposto de Selo ao abrigo da alínea a) do artigo 5º do Código de Imposto de Selo conjugada com o 1.1 da Tabela Geral do Imposto de Selo;
- 17.3 Participação da edificação/estrutura, cabendo ao superficiário a obrigação de liquidação do IMI ao abrigo do nº2 do artigo 8º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

#### **18. Fiscalização:**

A Câmara Municipal de Braga reserva-se o direito de fiscalizar o funcionamento e as instalações em causa.



## **ANEXO A**

### **MODELO DE DECLARAÇÃO**

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Braga

*... (indicar nome do concorrente ou denominação social, número de identificação fiscal, estado civil, domicílio ou sede, filiais ou associadas que interessem à execução da escritura pública, os nomes dos titulares dos corpos gerentes), depois de ter tomado inteiro conhecimento das condições constantes do Regulamento de hasta pública para a constituição do direito de superfície sobre a parcela de terreno identificada na planta anexa (anexo I), com a área de 313 m<sup>2</sup>, sita no “Parque do Monte Picoto”, em Braga, para construção de edificação destinada a exploração de estabelecimento de bebidas e/ou restauração, obriga-se ao seu cumprimento, oferecendo pelo mesmo o valor de .... (por extenso e por algarismos).*

Mais se obriga a proceder ao pagamento de uma prestação anual, durante todo o tempo que vigorar o direito de superfície, excluídas as renovações, correspondente a 1/30 avos do valor do direito de superfície licitado.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Assinatura \_\_\_\_\_

## INFORMAÇÃO

**ASSUNTO: I/16/DACPGP/2016 - Atribuição do direito de ocupação de um espaço para a construção e exploração de café, bar e restaurante no Parque do Monte Picoto.**

Foi colocada a estes serviços a questão de saber qual o procedimento a adotar com vista à “atribuição de um direito de ocupação de um espaço para a construção e exploração de café, bar e restaurante no Parque do Monte Picoto”.

Atenta a matéria aqui vertida e tendo em conta, nomeadamente, que a área de terreno onde se pretende instalar tal estabelecimento pertence ao domínio privado do município e não público, estando previsto que a construção do estabelecimento seja efetuada pelo futuro ocupante, que está igualmente obrigado ao pagamento de uma renda, tendo, por outro lado, a exclusividade de exploração pelo período de 30 anos, parece-nos, tendo em conta a legislação aplicável, que o procedimento a adotar passará, necessariamente, pela constituição de um direito de superfície, entendido como a faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações (cfr. art. 1524º do Código Civil).

De facto,

A Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, veio estabelecer “as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, Regiões Autónomas e autarquias locais, bem como o regime jurídico de gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos” (cfr. art. 1º, nº 1).

Daqui resulta, desta forma, que o património, nomeadamente, das autarquias locais, poderá ser constituído por bens do domínio público (“conjunto de coisas que, pertencendo ao Estado, Regiões autónomas ou autarquias locais, são submetidas por lei, dado o fim de utilidade pública a que se encontram afectadas, a um regime jurídico especial caracterizado fundamentalmente pela sua inalienabilidade, em ordem a preservar a produção dessa utilidade pública” – cfr. art. 202º do Código Civil<sup>i</sup>) ou por bens do domínio privado, entendido como “todas as coisas corpóreas propriedade do Estado e não integradas por lei no domínio público, as quais estão, em princípio, sujeitas ao regime de propriedade estatuído na lei civil e, consequentemente, submetidas ao comércio jurídico correspondente”<sup>ii</sup>.

Os **bens do domínio público** estão, assim, sujeitos a um regime especial, não se podendo deles dispor livremente, sendo tal regime recortado pelos princípios da inalienabilidade, imprescritibilidade e impenhorabilidade, podendo, no entanto, os particulares adquirir direitos de uso privativo do domínio público por licença ou concessão, conforme estabelece o artigo 27º do citado regime jurídico do património imobiliário público.

Quanto ao **domínio privado**: conforme resulta do já citado art. 1º do DL nº 280/2007, a disciplina ali vertida, relativa à administração dos bens imóveis integrados no domínio privado das autarquias locais, não é aplicável a estas entidades; não existindo um regime jurídico específico aplicável aos bens imóveis das autarquias locais, salvo o constante do Anexo I da Lei nº 75/2013 (apenas quanto à competência para a prática dos atos), teremos que observar a disciplina vertida no Código Civil no tocante a esta matéria (art. 1524º a 1542º), com as necessárias adaptações, já que o art. 1527º do CC, sob a epígrafe “Direito de superfície constituído pelo Estado ou por pessoas colectivas públicas” estabelece que “O direito de superfície constituído pelo Estado ou por pessoas colectivas públicas em terrenos do seu domínio privado fica sujeito a legislação especial e, subsidiariamente, às disposições deste código” (sublinhado nosso).

Por outro lado, devendo as autarquias locais pautar a sua atuação pela observância dos princípios gerais da atividade administrativa, designadamente 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 (cfr. arts. 2º a 12º do CPA e art. 2º do DL nº 280/2007) e perante a inexistência de um regime jurídico específico aplicável aos bens imóveis das autarquias locais, poderemos igualmente observar (não constituindo uma obrigação legal) a disciplina constante do citado DL nº 280/2007, com as necessárias adaptações, conforme já vem sendo entendido pela CCDR (cfr., entre outros, parecer jurídico nº 39/CCDR-LVT/2012, em vigor).

Da disciplina vertida na legislação referida, resulta assim, que devem ser fixados o prazo do direito de superfície, a quantia devida pelo superficiário e os termos do pagamento, o início e a conclusão de eventuais construções a erigir nos imóveis, devendo ainda constar da respectiva escritura de constituição do direito de superfície as seguintes cláusulas:

- a obrigação por parte da superficiária em manter o terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as reparações necessárias nas construções e instalações, objecto do direito de superfície;
- a faculdade de o Município de Braga gozar sempre do direito de preferência, em 1º grau, na alienação do direito, por ato entre vivos e na adjudicação em liquidação do património da superficiária, sendo esse direito de preferência exercido de harmonia com as normas legais e/ou regulamentos aplicáveis;
- a previsão da reversão do direito de superfície e benfeitorias executadas a favor do Município de Braga, sem direito a qualquer indemnização, se:
  - a superficiária proceder à alteração dos fins a que se destina o direito referido;
  - em caso de extinção da superficiária (tratando-se de pessoa coletiva);
  - transmissão do direito de superfície sem autorização do Município;

- findo o prazo do direito de superfície.

- o direito de superfície poderá ser renovado, por igual período, se houver acordo entre as partes.

À semelhança da disciplina constante do já citado DL nº 280/2007, a designação do superficiário poderá ser realizada através de hasta pública (cfr. art. 69º, nº 1), procedimento que estará, em nossa opinião, em consonância com os princípios gerais da atividade administrativa, já atrás elencados, aos quais estamos legalmente obrigados ao cumprimento, na nossa atuação:

“Artigo 69.º

Superficiário

1 - A designação do superficiário é realizada através dos procedimentos de hasta pública, de negociação, com publicação prévia de anúncio, ou de ajuste directo.”

**Daqui resulta, assim, que previamente à constituição do direito de superfície, nos termos expostos, deverá proceder-se à realização de um dos procedimentos legalmente estabelecidos (procedimentos de hasta pública, de negociação, com publicação prévia de anúncio, ou de ajuste directo) com vista à designação do superficiário.**

Refira-se ainda, a este propósito, que a competência para a oneração do imóvel com um direito de superfície será, sempre, da câmara municipal (cfr. art. 33º, nº 1, alínea g) do Anexo I à Lei nº 75/2013), necessitando da autorização da assembleia municipal caso o valor do imóvel seja superior a 1000 RMNG (cfr. art. 25º, nº 1, alínea i) do citado Anexo).

Tendo em consideração 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, a que as autarquias locais estão sujeitas, o prédio em questão terá que ser objeto de uma avaliação, de forma a lhe ser

atribuído um valor comercial - em face do referido valor é que se poderá determinar, em concreto, qual o órgão competente, nos termos acima referidos.

**Quanto ao procedimento de hasta pública:** inexistindo, mais uma vez, um regime jurídico específico quanto a esta matéria, poderemos, mais uma vez, observar a disciplina constante dos art. 86º a 94º do citado DL nº 280/2007, com as necessárias adaptações, devendo entender-se que o procedimento de realização e funcionamento da hasta pública cabe ao Sr. Presidente da Câmara Municipal:

#### "Artigo 86.º

##### Tramitação

- 1 - A venda por hasta pública de bens imóveis do Estado ou dos institutos públicos é realizada através da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, das direcções de finanças ou dos serviços de finanças.
- 2 - Compete ao director-geral do Tesouro e Finanças fixar o local, a data e a hora da realização da hasta pública e o valor base de licitação, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, e as modalidades de pagamento admitidas.
- 3 - A hasta pública tem lugar presencialmente ou em plataforma electrónica a regular em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, nos termos dos artigos seguintes.

#### Artigo 87.º

##### Anúncio

- 1 - Sem prejuízo do direito à informação e publicidade previstos na subsecção anterior, a hasta pública pode ser publicitada em jornais nacionais, diários ou semanários, de grande circulação ou em jornal local ou distrital ou através da afixação de editais no serviço de finanças e na junta de freguesia da área de localização do imóvel, na sede da entidade proprietária, na Direcção-Geral do Tesouro e Finanças e, ainda, noutros locais que, em face das circunstâncias concretas, sejam considerados mais convenientes.
- 2 - Todos os anúncios públicos devem conter os seguintes elementos:
  - a) A identificação e a localização do imóvel;
  - b) O valor base de licitação;
  - c) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
  - d) As modalidades de pagamento admitidas;
  - e) O local e a data limite para a apresentação de propostas;
  - f) O local, a data e a hora da praça;

g) A indicação de outros elementos considerados relevantes.

Artigo 88.º

Direcção

1 - A praça é dirigida por uma comissão, composta por três funcionários, sendo presidente o de categoria superior.

2 - Os membros da comissão são designados pelo director-geral do Tesouro e Finanças, pelo director de finanças ou pelo chefe do serviço de finanças, consoante o caso.

Artigo 89.º

Propostas

1 - As propostas a apresentar devem indicar um valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação e ser acompanhadas de um cheque de montante correspondente à percentagem do valor da proposta que for fixada no anúncio público, emitido à ordem do Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público, I. P.

2 - A percentagem prevista no número anterior não pode ser inferior a 5 %.

3 - As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o imóvel a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão e endereçado ao serviço onde é realizada a praça.

4 - As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio, sob registo.

5 - As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respectiva apresentação.

Artigo 90.º

Participação

Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes.

Artigo 91.º

Praça

1 - A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.

2 - O valor dos lanços mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a 1 % do valor base de licitação.

3 - A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

4 - Terminada a licitação, se o proponente ou proponentes que apresentaram a proposta de valor mais elevado demonstrarem interesse, reabre-se a licitação entre aqueles, independentemente de terem participado na licitação, e o interessado que licitou em último lugar, com o valor dos lances mínimos fixado pela comissão nos termos do n.º 2.

5 - Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre-se nova licitação entre elas, nos termos do número anterior.

#### Artigo 92.º

##### Adjudicação

1 - Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

2 - O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 5 % do valor da adjudicação, ou de outro montante superior que haja sido fixado no anúncio público, e declarar se opta pela modalidade do pagamento em prestações, se admitida, indicando o plano de pagamentos pretendido, bem como se pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias.

3 - No caso de o adjudicatário provisório ter apresentado proposta nos termos do artigo 89.º, tem de proceder ao pagamento apenas da diferença entre o valor a que se refere o número anterior e o valor do cheque que acompanhou a proposta, caso este seja inferior àquele.

4 - No final da praça, é elaborado o respectivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

5 - A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao director-geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou ao respectivo órgão de direcção, no caso de imóveis dos institutos públicos, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória.

6 - (Revogado.)

#### Artigo 93.º

##### Idoneidade

1 - O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.

2 - O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pelo director-geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou do respectivo órgão de direcção, no caso de imóveis dos institutos públicos.



**Artigo 94.º****Pagamento**

- 1 - No pagamento a pronto, a quantia remanescente ao valor pago aquando da adjudicação provisória é liquidada no prazo de 30 dias contados da data da notificação da adjudicação definitiva.
- 2 - No pagamento a prestações, a quantia remanescente é paga nos termos fixados no plano de pagamentos previsto no n.º 2 do artigo 85.º
- 3 - O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nos números anteriores implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.
- 4 - (Revogado.)” (sublinhado nosso).


\*\*\*\*\*

**Concluindo:**

- o procedimento a adotar com vista à “atribuição de um direito de ocupação de um espaço para a construção e exploração de café, bar e restaurante no Parque do Monte Picoto” passará, necessariamente, pela constituição de um direito de superfície, entendido como a faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações (cfr. art. 1524º do Código Civil), já que a área de terreno onde se pretende instalar tal estabelecimento pertence ao domínio privado do município, estando previsto que a construção do estabelecimento seja efetuada pelo futuro ocupante, que está igualmente obrigado ao pagamento de uma renda, tendo, por outro lado, a exclusividade de exploração pelo período de 30 anos;
- devem ser fixados o prazo do direito de superfície, a quantia devida pelo superficiário e os termos do pagamento, o início e a conclusão de eventuais construções a erigir nos imóveis, bem como outras cláusulas acordadas, atrás referidas, observando-se a disciplina relativa a esta matéria constante do Código Civil e DL nº 280/2007, com as necessárias adaptações e arts. 2º a 12º do CPA;
- a designação do superficiário poderá ser realizada através de hasta pública;

- a competência para a oneração do imóvel com um direito de superfície será, sempre, da câmara municipal (cfr. art. 33º, nº 1, alínea g) do Anexo I à Lei nº 75/2013), necessitando da autorização da assembleia municipal caso o valor do imóvel seja superior a 1000 RMNG (cfr. art. 25º, nº 1, alínea i) do citado Anexo), devendo assim, para este efeito, o imóvel ser objeto de uma avaliação.

A Jurista,

  
(22.3.2016)

---

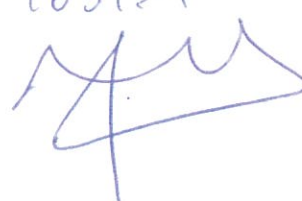
<sup>i</sup> Artigo 202.º

(Noção)

1. Diz-se coisa tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas.

2. Consideram-se, porém, fora do comércio todas as coisas que não podem ser objecto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público e as que são, por sua natureza, insusceptíveis de apropriação individual.

<sup>ii</sup> J. PEDRO FERNANDES, entrada “Domínio privado”, em Dicionário..., cit., volume IV, pág. 166.

Concordo. Pode-se  
em conformidade com o prete  
parecer. 1604.21  


Documento n.º: I/16/DACPGP/2016

**ASSUNTO: AVALIAÇÃO – Concurso Público para direito de ocupação de um espaço para construção e exploração de Café, Bar e Restaurante no Parque do Monte Picoto.**

## 1 – Introdução

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a uma parcela definido no PDM Braga como equipamento para construção de edifício de **Restauração e Bebidas**, situado no Parque do Monte Picoto, Freguesia de S. Lázaro.

O valor encontrado julgamos ser o justo, de acordo com valores de mercado e para as especificidades do local em causa em total observância à legislação específica em vigor nomeadamente a *Lei n.º 56/2008* que procede quarta alteração do *Código de Expropriações e da redacção dada pelo artigo 93.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro* e do anexo II Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de Novembro referente ao direito de superfície.

## 2 – Critério de avaliação

Avaliação de terreno	
Dados de avaliação	PERITOS DOM/DADC
Valor da construção a edificar	309.000,00€
Índice fundiário	20%
Valor do terreno	61.800,00€

### 3 – Avaliação

**Avaliação de imóvel - Rua do Agro/Rua dos Torneiros, Freguesia de Penso S. Vicente**

a)	Prazo da Constituição do direito de superfície.....	30 Anos
b)	Vpp – Valor da propriedade plena .....	61.800,00 €
c)	Vps – Valor da propriedade do solo (Vpp-0,60xVpp).....	24.720,00 €
d)	Valor actual do direito de superfície (Vpp-Vps).....	37.080,00 €

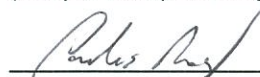
### 4 – Conclusão

Assim julgamos ser este o valor ponderado que mais se adequa à avaliação em causa para o valor atual do direito de superfície é de 37.080,00€, trinta e sete mil e oitenta euros.

Braga, 12 de Abril de 2016

Os Técnicos

  
(Gaspar Sampaio, Eng.º)

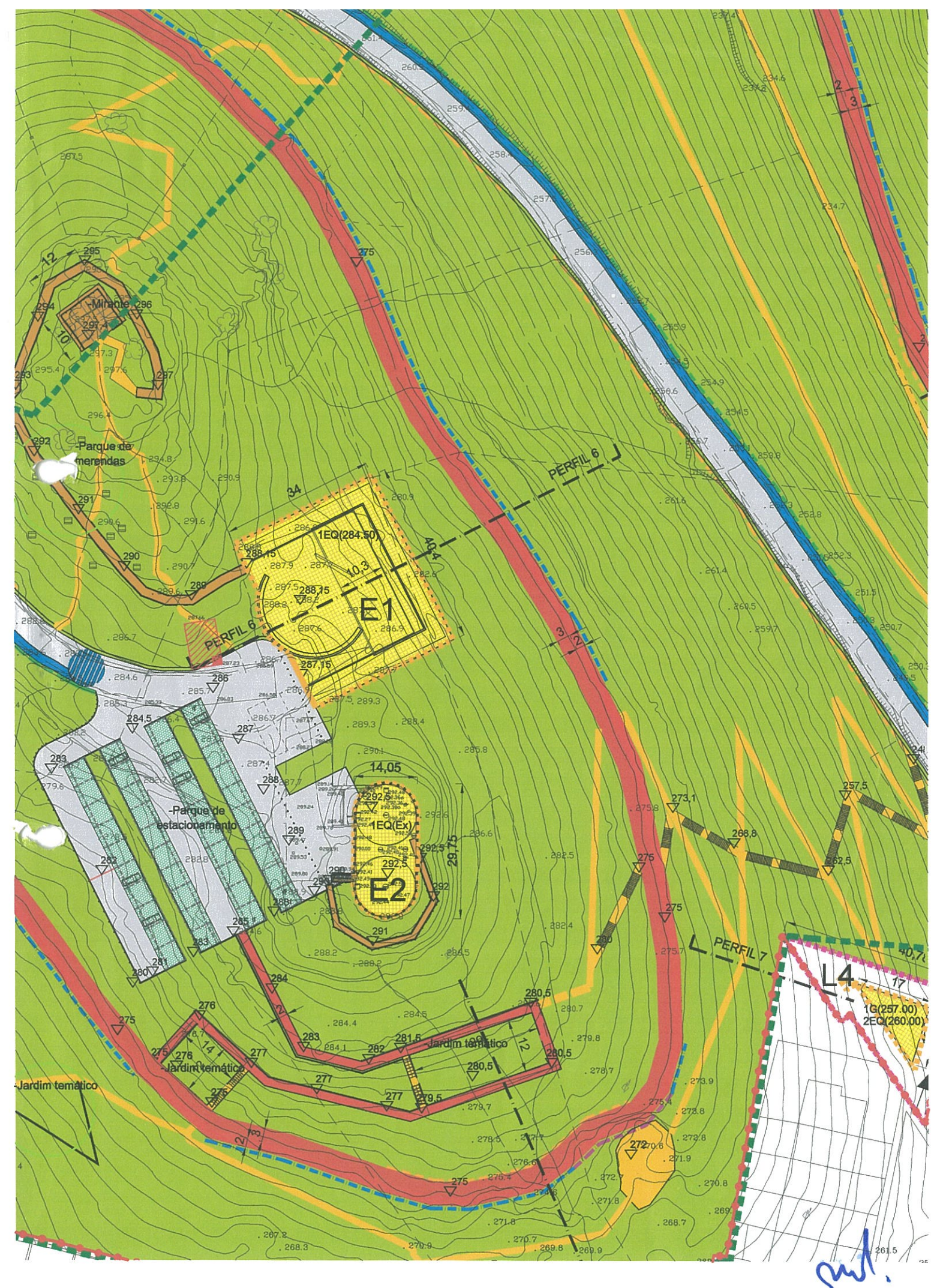
  
(Carlos Rodrigues, Eng.º)

Ao D P C A,

Alzira Toms

2016/04/12







## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao projecto de arquitectura do estabelecimento de restauração e bebidas, que a Câmara Municipal de Braga, pretende levar a efeito no Parque do Monte do Picoto em S. Lázaro, Braga.

### Situação existente

O estabelecimento de restauração e bebidas em questão será implantado na encosta nascente do Monte do Picoto, junto ao depósito de águas da Agere no remate do arruamento existente e projectado, de acesso automóvel à parte superior do monte.

De acordo com o projecto urbanístico do Monte do Picoto este estabelecimento desfruta do parque de estacionamento automóvel situado a poente com capacidade de cerca de cem automóveis.

O terreno tem uma pendente acentuada, com orientação solar poente/nascente e de características graníticas.

O referido projeto está de acordo com o Plano de Pormenor do Parque do Monte do Picoto (UOPG 5) cumprindo todos os parâmetros urbanísticos do Lote E1.

### Solução da proposta

A solução arquitectónica proposta corresponde ao projecto de um estabelecimento de restauração e bebidas situado a meia encosta, desfrutando da paisagem a nascente da cidade constituída pela respectiva parte urbana e da encosta dos santuários do Bom Jesus, Sameiro, e Falperra.

A estratégia foi de implantar a construção semienterrada de forma a usufruir do espaço de cobertura plana acessível para a função de praça com anfiteatro, sob a qual se organizaram dois espaços de cerca de cem metros quadrados cada um, para café/bar e restaurante; estes espaços articulam-se através de um programa central de serviços, instalações sanitárias e cozinha que apoiam as actividades em questão. O espaço interior encerrado com vãos do tipo vidro rochedo prolonga-se para o exterior, para um espaço de esplanada em "deck" de madeira, balançado sobre o terreno e suspenso por uma estrutura metálica.

A construção em referência integra-se na topografia do terreno através de duas plataformas de nível com impacto visual reduzido, sendo os respectivos acessos efectuados do lado sul e norte através de rampas assentes no terreno. A construção pretende integrar-se no parque, não só através da sua volumetria, mas também pelo material de revestimento empregue, nomeadamente a madeira.

### Modelação do terreno