

37. PROPOSTA – MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM OPÇÃO DE COMPRA- “CINEMA S. GERALDO”:

Submete-se proposta de minuta do contrato de arrendamento a celebrar entre a Arquidiocese de Braga e Município de Braga.

Proposta

1. A Câmara Municipal de Braga tem promovido um particular esforço com vista a estimular as iniciativas de regeneração urbana e, bem assim, de reabilitação dos edifícios degradados ou devolutos nas zonas centrais da cidade. Todavia, considera que tal esforço deve resultar em primeira instância de iniciativas dos proprietários privados e não da municipalização de tais imóveis, o que seria financeiramente inoportuno e politicamente reprovável.
2. Nesse contexto, foi com natural apreensão que os actuais responsáveis do Executivo Municipal assistiram à degradação do antigo Cinema S. Geraldo ao longo de mais de duas décadas de encerramento, pese embora os múltiplos esforços e projetos do seu proprietário com vista à sua revitalização. A iniciativa arrojada de criação de um Mercado Urbano revelava-se um projeto capaz de concretizar a desejada reabilitação física e a ambicionada regeneração económica deste edifício histórico, ainda que sem valor patrimonial relevante.
3. Foi compromisso expreso do atual Executivo Municipal dotar a Junta de Freguesia da União de Freguesias de São Lázaro e São João de Souto, de instalações próprias condignas, consentâneas com as necessidades de uma das maiores autarquias locais do Concelho de Braga no desenvolvimento das suas atividades correntes, no funcionamento dos seus serviços administrativos e no acolhimento de um vasto rol de projetos e instituições parceiras. Foi por este motivo alcançado um acordo inicial com a Arquidiocese de Braga para o arrendamento com opção de compra do vulgarmente designado "Edifício Pé Alado".
4. As condicionantes legais e urbanísticas ao desenvolvimento do projeto integral da Arquidiocese – que incluía ainda valências habitacionais e/ou turísticas –, ora por determinação da CMB, ora da DRCN, ora por opção do promotor, levaram à introdução de alterações ao projecto original de intervenção no Pé Alado, que comprometeram as necessidades manifestadas desde início pela União de Freguesias, inviabilizando dessa forma a transferência da respetiva sede para o local.
5. Em paralelo e na sequência da candidatura de Braga a Cidade Criativa Unesco na área das Media Arts, a cidade integrou um projecto pioneiro da União Europeia na vertente de desenvolvimento de espaços de incubação criativa e desenvolvimento de residências artísticas em meio urbano, o qual poderá permitir o acesso a linhas de financiamento dedicadas na esfera comunitária.

R

Circunstâncias várias têm condicionada a concretização deste projecto em localizações alternativas.

6. O Media Arts Centre será um espaço de convergência entre arte, ciência e tecnologia e o meio privilegiado para a criação, experimentação, aprendizagem, apresentação e exposição da produção em Media Arts, constituindo-se como um espaço multipolar, contaminando diferentes locais da cidade e criando assim uma rede urbana que liga diferentes estruturas com funções e dinâmicas complementares: residências, espaços expositivos, laboratórios, *Makerspace*, *Hackerspace* e espaço de cowork entre artistas e empresas.
7. Complementando as valências já existentes no gnracion e reforçando a sua capacidade de resposta, o São Geraldo poderá integrar a rede do Media Arts Center disponibilizando, sobretudo, espaços expositivos e espaço de trabalho para residências artísticas e sendo ainda um espaço de acolhimento do projecto Starts, que permitirá estabelecer ligações entre os artistas e as empresas locais na definição de projectos conjuntos, com ou sem ligação à área do cinema.
8. Finalmente, o Município de Braga não ficou indiferente ao rol de propostas de parceria e até oportunidades de colaborações mecenáticas formuladas por diversos agentes culturais, no quadro da assunção da candidatura de Braga a Capital Europeia da Cultura em 2027, que apontam para a utilização do S. Geraldo como equipamento cultural de retaguarda em relação a outras valências já existentes e a criar.
9. A cidade reclama, assim, a existência de um novo equipamento capaz de acolher um projeto aglomerador que se projete no futuro, pelo que o S. Geraldo poderá constituir um espaço que contribua para corporizar de forma ainda mais robusta estes projetos.
10. Um projecto de aproveitamento conjunto pelo Município dos edifícios do S. Geraldo e Pé Alado permitirá assim ir ao encontro desta multiplicidade de fins, assegurando a regeneração urbana de uma parcela importante do Largo Carlos Amarante; dotando a curto prazo a União de Freguesias de instalações modernas e qualificadas; valorizando a participação de Braga na rede cidades criativas da Unesco e no concomitante projecto da União Europeia; complementando a rede de equipamentos culturais do Concelho no quadro da candidatura a Capital Europeia da Cultura e da programação cultural regular; abrindo porta ao estabelecimento de parcerias orientadas para a sustentabilidade do projecto.
11. Para o entendimento alcançado – corporizado em dois contratos autónomos de arrendamento dos edifícios S. Geraldo e Pé Alado, ambos com opção de compra – muito contribuiu a disponibilidade da Arquidiocese de Braga, na pessoa do

R



Arcebispo D. Jorge Ortiga, e do promotor privado do Mercado Urbano, cujo projeto poderá ser reorientado para outro local no centro da cidade.

12. Submete-se assim à apreciação do Executivo Municipal a minuta do contrato a celebrar, assente no rigor económico e na vontade das partes.

O Presidente da Câmara Municipal

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO (FIM NÃO HABITACIONAL) COM OPÇÃO
DE COMPRA**

Entre:

ARQUIDIOCESE DE BRAGA, NIPC: XXX XXX XXX, com sede na Rua de S. Domingos, 94B, da cidade de Braga, representada por D. Jorge Ferreira da Costa Ortiga, Arcebispo Primaz, na qualidade de senhorio e adiante designada por **primeira outorgante**; -----

e

MUNICIPIO DE BRAGA, pessoa colectiva nº XXX XXX XXX, com sede na Praça do Município, da cidade de Braga, aqui representada pelo Presidente da Câmara, Dr Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, na qualidade de arrendatário e adiante designada por **segunda outorgante**, -----

É celebrado o presente contrato de arrendamento com opção de compra, o qual se subordinará às cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A primeira outorgante é legítima proprietária do prédio urbano conhecido publicamente como "Cinema S. Geraldo", sito no Largo Carlos Amarante, nº XXX, da cidade de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº XXX/XXXXXX e inscrito na respectiva matriz sob o artigo XXXXXX. -----

CLÁUSULA SEGUNDA

Pelo presente contrato, a primeira outorgante dá de arrendamento à segunda outorgante, para fim não habitacional compatível com os princípios da moral cristã, (...) o prédio urbano referido no artigo anterior. -----

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O arrendamento terá início no dia 01 de agosto de 2017 e é celebrado pelo prazo de dez anos, findo o qual se renovará por igual

período, quando não seja denunciado por qualquer uma das partes, por meio de carta registada com aviso de receção remetida à outra com a antecedência mínima de cento e vinte dias relativamente ao seu termo ou, não ocorrendo denúncia ou oposição à renovação, ao termo do prazo desta. -----

2. Após a primeira renovação o contrato renovar-se-á posteriormente, caso não seja denunciado por qualquer das partes pela forma constante do número anterior, por sucessivos períodos de 5 anos. -----

3. A renda mensal é fixada no valor de 12.500,00 € (doze mil e quinhentos euros) e deverá ser paga até ao dia oito do mês anterior àquele a que disser respeito, através de transferência bancária para a conta com o N.I.B. XXXXXXXXXXXXXXXX ou por outro meio acordado por escrito pelas partes. -----

4. Durante os primeiros 9 meses de vigência do contrato, a segunda outorgante ficará isenta de pagamento de qualquer valor a título de renda. -----

5. Nos 6 meses seguintes de vigência do contrato a segunda outorgante pagará apenas 50% do valor da renda acordado ou seja, € 6.250,00 (seis mil duzentos e cinquenta euros) entre Maio e Outubro de 2018 e nos três meses seguintes pagará apenas 75% do valor da renda acordada ou seja, € 9.375,00 (nove mil trezentos e setenta e cinco euros) entre Novembro de 2018 e Janeiro de 2019. -----

6. A partir de Fevereiro de 2019, inclusive, a segunda outorgante pagará a totalidade de renda acordada nos termos do número três desta cláusula actualizada no mês de Janeiro dos anos subsequentes de acordo com a taxa de inflação do ano anterior.

6. Fica, todavia, expressamente consagrado e reconhecido pelos contraentes que a isenção ou carência e a redução mencionadas nos números anteriores não constituem qualquer alteração à renda convencionada nem traduzem qualquer liberalidade por parte da

primeira outorgante, inserindo-se antes no âmbito da economia global do contrato. -----

CLÁUSULA QUARTA

1. A primeira outorgante autoriza desde já a segunda outorgante ou quem a mesma venha a designar, a realizar obras de requalificação do prédio e respectivos acabamentos, tornando-o totalmente apto à funcionalidade que no mesmo pretender vir a desenvolver. -----

2. A primeira outorgante autoriza desde já que a segunda outorgante dê o prédio, ou partes dele, de subarrendamento. -----

CLÁUSULA QUINTA

1. Decorridos que sejam os primeiros 9 anos de arrendamento, a segunda outorgante poderá optar por adquirir o prédio à primeira outorgante, caso em que deverá manifestar essa intenção por carta registada com aviso de recepção a enviar com a antecedência de, pelo menos, 6 meses relativamente ao termo do prazo inicial de duração do contrato. -----

2. Verificando-se a circunstância prevista no número anterior, as partes acordarão na constituição de uma comissão de avaliação composta por três peritos. -----

3. A cada um dos outorgantes caberá nomear um perito avaliador reconhecido como tal pela CMVM. O terceiro perito será designado por acordo de ambas as partes, devendo, também ele, encontrar-se inscrito na CMVM. -----

4. Na falta de acordo quanto à designação do terceiro perito, o mesmo será designado por sorteio de entre dois peritos escolhidos pelas partes

5. A comissão deverá atribuir o valor de aquisição do prédio no prazo máximo de trinta dias após a sua nomeação, fundamentando a sua decisão quanto ao critério escolhido. -----

6. Na circunstância prevista no número 1 da presente cláusula, ao valor fixado pela comissão de avaliação será deduzido 40% do valor das

rendas efectivamente pagas durante os primeiros cinco anos de vigência do contrato de arrendamento e 20% do valor das rendas efetivamente pagas durante os anos subsequentes.

7. Após ser determinado o valor da aquisição do imóvel, nos termos dos números anteriores desta Cláusula, o Município poderá decidir pela aquisição ou não aquisição do imóvel, através dos órgãos com competências legais para o efeito, devendo tais deliberações serem tomadas no prazo máximo de 60 dias após o conhecimento do valor de aquisição do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA

A primeira outorgante desde já autoriza a alteração do nome pelo qual o imóvel é conhecido. -----

CLÁUSULA SÉTIMA

1. Findo o prazo do contrato, na circunstância de não ser exercida pela arrendatária a opção de compra, e quer ocorra ou não a sua renovação, o locado deverá ser entregue em perfeito estado de conservação, sem prejuízo das deteriorações lícitas inerentes ao seu uso normal, sendo que todas as benfeitorias que forem introduzidas no prédio, ainda que autorizadas pela proprietária, dele ficarão a fazer parte integrante, não podendo, por isso, ser levantadas e não conferindo direito a qualquer indemnização por benfeitorias nem conferindo direito de retenção, ressalvando-se, contudo, o que a esse respeito se prevê no número seguinte. -----

2. Apenas em caso de cessação antecipada do presente contrato por facto imputável à primeira outorgante e ocorrido durante o seu prazo de duração inicial é reconhecido à segunda outorgante o direito de indemnização pelas obras de reabilitação e benfeitorias realizadas no prédio e devidamente comprovadas, sendo, em tal caso, a indemnização calculada em função do tempo de execução do contrato ou seja, proporcionalmente ao número de anos em falta para se completar o prazo de duração inicial. Em caso de cessação do

contrato por outros motivos ou, em caso de renovação, durante o prazo ou no termo da sua duração, não é reconhecido à segunda outorgante o direito a qualquer indemnização por obras ou benfeitorias.

3. A segunda outorgante ou a entidade a quem esta subarrende o prédio deverá requerer em seu nome os contratos de instalação e fornecimento de água e electricidade, competindo-lhe também proceder ao pagamento dos respetivos consumos. -----

CLÁUSULA OITAVA

Considerando a natureza jurídica da contratante Arquidiocese de Braga e a possibilidade de o valor ou preço de aquisição do imóvel ultrapassar o limite máximo estabelecido por decreto da Conferência Episcopal Portuguesa para a alienação de bens eclesiásticos, caso em que será necessário obter previamente licença da Santa Sé, as partes contratantes acordam em condicionar a validade e eficácia do presente contrato, na parte respeitante ao exercício do direito de opção de compra, à efectiva concessão de tal licença. -----

CLÁUSULA NONA

Quaisquer estipulações acessórias ao presente contrato deverão constar de escrito sob pena de não produzirem quaisquer efeitos.

CLÁUSULA DÉCIMA

Todas as comunicações relativas a este contrato deverão ser dirigidas para as moradas a seguir indicadas, comprometendo-se as partes, desde já, a comunicar qualquer alteração às mesmas, responsabilizando-se pelas eventuais consequências que advierem pelo facto de não o terem feito, já que todas as comunicações e notificações considerar-se-ão válidas e eficazes, desde que enviadas para as últimas moradas conhecidas pelas Partes.-----

- Praça do Município – 4700-435 Braga
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. A recusa em receber qualquer comunicação, ou não levantamento da mesma nas moradas identificadas no número anterior, quando aplicável, equivale, para todos os efeitos, à notificação ou comunicação validamente efetuada. -----

3. As partes expressamente convencionam que os domicílios previstos na presente cláusula são os únicos aceites como válidos nos termos e para os efeitos legais, nomeadamente para fins judiciais. -----

4. Qualquer alteração dos endereços supra indicados deverá ser imediatamente comunicada à outra parte pela forma prescrita na presente cláusula. -----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A Segunda Outorgante recebe, neste ato, um jogo de chaves de todos os espaços que integram o prédio objeto do presente contrato. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

A resolução de qualquer litígio resultante de questões relativas à validade, interpretação, integração ou execução e incumprimento das obrigações assumidas nos termos do estabelecido no presente contrato será submetida ao foro da comarca de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro. -----

A PRIMEIRA e SEGUNDA OUTORGANTES declaram prescindir do reconhecimento notarial das assinaturas, renunciando a invocar a sua falta para efeitos legais. _____

_____ **ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM.** _____

_____ Feito em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada uma _____ das partes. _____

Braga, _____ de _____ de 2017

P¹ª PRIMEIRA OUTORGANTE

P¹ª Segunda Outorgante
