



**Assunto:** Gestão de Ativos. Constituição de Direito de Superfície. Forte de Nossa Senhora da Saúde da Trafaria, frações A, B e C do Bloco 1. Universidade Nova de Lisboa.

**Proposta Nº** 581-2020 [DPAT]

**Pelouro:** 1. FINANÇAS, PATRIMÓNIO E COMPRAS, OBRAS MUNICIPAIS, COMUNICAÇÃO E CULTURA, SISTEMAS DE INFORMAÇÃO

**Serviço Emissor:** 1.4 Património e Compras

**Processo Nº** \_\_\_\_\_ *Preenchimento manual*

Considerando que:

O Município de Almada prossegue atribuições e detém competências que se devem concretizar, designadamente, nos âmbitos da gestão e ordenamento do território concelhio, da salvaguarda e valorização do património histórico e cultural, de dinamização da economia local, e globalmente tendo em vista a consecução dos projetos e programas mais adequados à realização do interesse público;

Do mesmo modo, cumpre ao Município a prossecução de atribuições próprias e colaborar para a consecução das atribuições de todos os sectores da administração pública em matéria de educação e qualificação das populações, e de promoção da literacia geral e da literacia científica;

O Município dispõe de autonomia e de discricionariedade administrativa adequadas para que, a todo o tempo e para cada caso, possa estabelecer a melhor forma de realização das suas atribuições, as quais, com frequência, devem ser asseguradas em concertação com entidades relevantes no respetivo setor de atividade e/ou circunscrição territorial de atuação;

Posto isto, o Município de Almada é proprietário e detentor de importantes conjuntos imobiliários (constituídos por prédio ou prédios com relevante impacto, potencial ou efetivo, nas áreas geográficas de influência) que pela sua relevância estratégica para a transformação e para o bom desenvolvimento do território no qual se integram, devem ser objeto de especial



definição do respetivo uso e finalidade concreta, a efetivar em articulação com outros sujeitos públicos e/ou privados, mas mantendo-se na esfera patrimonial municipal;

Tais melhores usos e a respetiva concretização, devem ser prosseguidos em articulação com terceiros especificamente vocacionados para atuar em sectores de atividade previamente identificados pela autarquia, que aportem um inequívoco valor acrescentado e alinhamento com os objetivos definidos para aquele património e para o território de referência;

Neste sentido e com vista àquele desiderato, a promoção de uma adequada utilização de património sob a alçada municipal em conjunto com uma entidade pública de ensino superior, proporciona em simultâneo a valorização do território e das populações, assim se garantindo uma prossecução ativa do melhor interesse público;

Assim, o Município detém e é responsável pelo imóvel denominado “Forte de Nossa Senhora da Saúde da Trafaria”, mais usualmente conhecido por “Forte da Trafaria” (adiante também referido apenas como “Forte da Trafaria”), sito na Praceta do Porto de Lisboa (atualmente com acesso por transversal à Avenida Bulhão Pato) daquela freguesia;

O “Forte da Trafaria” - melhor identificado *infra* - é um imóvel de grande significado histórico e cultural, que se apresenta como um extraordinário recurso tendo em vista a redinamização da Trafaria e das localidades envolventes, a valorização da frente ribeirinha enquanto destino turístico diversificado e renovado, e o estabelecimento de um novo polo de desenvolvimento económico, educativo e cultural, apoiado num estabelecimento de ensino diferenciado e inovador;

Na presente data, e desde há vários anos, o Forte da Trafaria não regista qualquer tipo de ocupação permanente ou sequer regular, nem beneficia de ações de manutenção ou conservação relevantes, o que tem contribuído para o acelerar da sua degradação, agravada por uma localização ribeirinha e marítima penalizadora de imóveis que não beneficiem de intervenções regulares, todas situações que importa corrigir de forma tão célere quanto possível;

É precisamente à luz de uma lógica de colocação do património ao serviço de uma estratégia de valorização do território e das suas populações, que se insere o “Forte da Trafaria”, e a afetação do mesmo ao estabelecimento de uma parceria estratégica com a Universidade Nova



de Lisboa, por se tratar esta última de uma instituição de ensino e investigação de reconhecidos méritos e capacidade de intervenção territorial, com importante presença neste concelho;

A Universidade Nova é uma das principais instituições de ensino superior nacionais, fortemente empenhada na investigação e na divulgação do conhecimento em todas as suas formas, disciplinas e veículos, simultaneamente consciente da necessidade da integração da academia com o tecido empresarial e social, e atenta à emergência de novas áreas tecnológicas e de negócio;

A Universidade Nova é, também, um frequente e extraordinário parceiro do Município de Almada em virtude da sua importante expressão no território municipal, disponibilidade para a concertação de esforços para projetos com utilidade recíproca e pública, e recursos técnicos e humanos altamente qualificados;

Dado este contexto, o Município e a Universidade assumem o interesse em cooperar de forma significativa e duradoura com o objetivo de constituir e instalar, no Município de Almada e em concreto no supramencionado Forte da Trafaria, um novo Instituto de Artes e Tecnologia (doravante, "IAT");

O prédio foi constituído em propriedade horizontal mediante aprovação da proposta nº 329-2020 em reunião de Câmara no passado dia 1 de junho, o que permite a constituição de direito de superfície a favor da Universidade Nova de Lisboa, quanto às frações A, B e C do Bloco 1, mantendo-se a fração D (edifício das celas) propriedade do Município.

O referido IAT, a instalar no concelho de Almada, deverá constituir-se como uma unidade académica da Universidade Nova dedicada à educação, formação, investigação e criação nas áreas de confluência das artes e das tecnologias, umas e outras abordadas na sua máxima amplitude conceptual e de expressão, operando como um agente de investigação, criação e divulgação universal das artes e das tecnologias e proporcionando, sucessivamente, as condições para a oferta de cursos formais em todos os graus, para além de cursos pós-graduados, de formação, especialização ou outros de qualquer duração que melhor respondam às necessidades identificadas para a área de atividade e aos objetivos do IAT;



O mesmo IAT deverá orientar a sua atividade numa perspetiva de visão comum de integração plena deste com as instituições, as populações e a malha urbana da Trafaria, o que se deve refletir no seu funcionamento, arquitetura e colaborações futuras;

Relativamente à requalificação do edifício das celas (fração D) a cargo do Município o projeto de arquitetura deverá obrigatoriamente ser desenvolvido em estreita articulação com o programa museológico, e em diálogo com a comunidade e a história locais.

O Presídio da Trafaria é um espaço muito relevante da história do concelho de Almada: a prisão militar que funcionou entre 1909 e 1981. Não obstante as utilizações anteriores que lhe foram dadas, é este momento da história política recente que nos parece mais relevante salientar e preservar.

O Edifício das Celas será simultaneamente um centro de arte ligado aos temas que definem a sua história e um espaço de memória que permita ao público conhecer a história e vivências do edificado.

Nesse sentido pretende-se que seja um espaço dedicado à Liberdade, Justiça, Resistência e Utopia. Dimensões que estão também muito vinculadas à história do Município de Almada.

A amplitude destes temas permite facilmente que, propostas que venham da Universidade (ou de outras entidades) se encaixem com facilidade na programação delineada pela CMA para o Edifício.

Para o efeito, considera-se que a concretização de tal parceira e partilha de sinergias implicará a “cedência” de parte do imóvel anteriormente designado por “Forte da Trafaria” à Universidade, através da constituição a favor desta de um direito de superfície que recairá sobre o dito imóvel, o que permitirá ao “cessionário”/superficiário operar uma intervenção suficientemente extensa, substantiva e com um horizonte temporal apropriado, a par do estabelecimento de condições mútuas transparentes, acionáveis e alinhadas com a melhor salvaguarda do interesse público.

**Assim, ao abrigo do previsto no artigo 25 nº 1 alínea i) do Regime Jurídico das Autarquias Locais constante do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, em conjugação com o disposto nos artigos 67º, 69º nºs 1 e 3 e 81º nº 2 alíneas e) e f), todos**



**do regime Jurídico do Património imobiliário Público aprovado pelo Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto (na sua atual redação), analogicamente aplicável *in casu*, propõe-se que a Câmara Municipal de Almada delibere:**

1. Aprovar a celebração de contrato para efeitos de constituição de direito de superfície, através de Escritura Pública, a favor da Universidade Nova de Lisboa que incidirá sobre as frações A, B e C do Bloco 1 do imóvel denominado por “Forte de Nossa Senhora da Saúde da Trafaria”, mais usualmente conhecido por “Forte da Trafaria”, sito na Praceta do Porto de Lisboa (atualmente com acesso por transversal à Avenida Bulhão Pato) daquela freguesia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o número n.º 533/19990312, da freguesia da Trafaria e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo **7235-P** da União das Freguesias de Trafaria e Caparica, conforme planta em anexo, e que se regerá pelas seguintes condições:

**a. Objeto do contrato:**

*Constituição de direito de superfície, a favor da Universidade de Lisboa, sobre as frações A, B e C do Bloco 1 do imóvel denominado por “Forte de Nossa Senhora da Saúde da Trafaria”, mais usualmente conhecido por “Forte da Trafaria”, sito na Praceta do Porto de Lisboa (atualmente com acesso por transversal à Avenida Bulhão Pato) daquela freguesia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o número n.º 533/19990312, da freguesia da Trafaria e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo **7235-P** da União das Freguesias de Trafaria e Caparica, adiante abreviadamente designado imóvel, que serão entregues no estado em que se encontram, livres de quaisquer ónus e encargos;*

**b. Destino a dar ao imóvel:**

*Instalação do Instituto de Artes e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, adiante abreviadamente designado IAT, que combinará as competências, os esforços e os recursos da Faculdade de Ciências e Tecnologia e da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa, conforme missão a que se propõe.*



**c. Vigência e Duração do contrato:**

*O direito de superfície produz efeitos a partir da data da escritura pública que o constitua e durará pelo prazo de 50 anos, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 20 anos, mediante prévio acordo entre as partes, antes do termo do contrato ou de qualquer uma das suas renovações.*

**d. Obrigações do Município:**

*No âmbito do contrato de constituição do direito de superfície a celebrar, constituem obrigações do Município de Almada:*

- i. Cumprir as obrigações decorrentes da presente proposta, da lei geral, dos regulamentos municipais e demais regulamentos aplicáveis no caso concreto;*
- ii. Executar todas as intervenções de enquadramento e de melhoria do espaço público que ambas as partes reputem ser necessárias;*
- iii. Realizar e/ou promover as obras que deva assegurar em matéria de infraestruturas gerais exteriores a realizar no perímetro das frações objeto do direito de superfície, designadamente:
  - 1. Assegurar a execução das respetivas ligações de água, esgotos, eletricidade e telecomunicações aos edifícios, assumindo os encargos daí decorrentes, com exceção dos contratos e consumos;*
  - 2. Construir os arruamentos, estacionamento e outras infraestruturas, bem como os arranjos exteriores, assumindo os encargos daí decorrentes, conforme os instrumentos de gestão territorial e planeamento aprovados para o território de inserção.**
- iv. Quanto aos projetos necessários à reabilitação e refuncionalização do Forte da Trafaria:
  - 1. Disponibilizar à Universidade ou quem esta determine, com máxima celeridade e completude, os elementos técnicos, territoriais e informativos que permitam a rápida e perfeita concretização das responsabilidades mútuas e objetivos declarados;**



2. *Pronunciar-se em tempo útil acerca das solicitações de apreciação formuladas pela Universidade relativamente ao projeto de arquitetura ou qualquer outro elemento relevante para o mesmo, incluindo no âmbito urbanístico e conexos;*
- v. *Participar no Conselho Consultivo do IAT;*

**e) Obrigações da superficiária (Universidade Nova):**

*No âmbito do contrato de constituição do direito de superfície a celebrar, constituem obrigações da Universidade Nova de Lisboa:*

- i. *Cumprir as obrigações decorrentes da presente proposta, da lei geral, dos regulamentos municipais e demais regulamentos aplicáveis no caso concreto;*
- ii. *Contribuir ativamente para a prossecução dos fins estratégicos globais inerentes ao fim a que se destina o imóvel objeto do direito de superfície a constituir/constituído;*
- iii. *Submeter à aprovação do Município, até ao final do ano anterior ao qual diga respeito, proposta de utilização e respetiva programação anual do “Edifício das celas”, que apenas poderá prever a realização de eventos e/ou atividades diretamente relacionados com os fins estatutários e âmbito de atividade do IAT;*
- iv. *Promover a realização dos projetos necessários à reabilitação e refuncionalização do Forte da Trafaria e assumir os encargos que lhes estejam associados, incluindo:*
  1. *A elaboração do programa funcional e dos projetos de arquitetura que o concretizem, bem como de todas as especialidades técnicas e de engenharia obrigatórias ou de qualquer forma necessárias;*
  2. *Garantir a conformidade do projeto de arquitetura com os valores históricos, culturais e arquitetónicos dos locais e imóveis a intervencionar, promovendo a adaptação aos mesmas e valorizando-os;*



3. *Prestar informação regular ao Município de Almada em todas as etapas de elaboração do projeto de arquitetura e conexos, no sentido de garantir uma conformidade rigorosa e permanente daqueles com os instrumentos administrativos, legais e de ordenamento do território incidentes sobre o imóvel objeto da cedência;*
4. *Acolher e materializar as recomendações e/ou impedimentos legítimos apontados pelo Município nas fases intermédias e final de apreciação do projeto de arquitetura, ou de qualquer outro elemento relevante produzido nesse âmbito.*
- v. *Realizar todas as obras de construção civil no imóvel cedido ou que contribuam para esse fim, suportando os encargos com as mesmas;*
- vi. *Mandar construir e assumir os encargos relativos a todas as infraestruturas necessárias ao funcionamento do imóvel reabilitado;*
- vii. *Incluir no projeto arquitetónico a reabilitação do muro da ronda e do muro de contenção da encosta nascente, bem como da muralha circundante ao Bloco 1;*
- viii. *Assegurar a manutenção integral de todo o edificado durante a duração do direito de superfície;*
- ix. *Adquirir, manter e administrar todos os bens móveis e demais equipamentos necessários ao funcionamento regular ou extraordinário do IAT;*
- x. *Manter em bom estado de conservação o imóvel cedido, incluindo canalizações de água e esgotos, instalações elétricas e de telecomunicações, de segurança, comunicações e ar condicionado;*
- xi. *Entregar o imóvel ao Município, no termo do contrato (independentemente da causa da sua extinção), nas condições decorrentes de correta e prudente utilização, livre de ónus ou encargos, com todas as benfeitorias inamovíveis que haja nele realizado, as quais não lhe conferem qualquer direito a compensação, indemnização ou retenção, seja a que título for;*
- xii. *Suportar todas as despesas e encargos que recaiam sobre a parte do imóvel, incluindo os respeitantes aos custos com o fornecimento de*



*água, energia elétrica, comunicações e segurança às instalações, assim como é da sua responsabilidade a requisição dos contadores de água e energia elétrica;*

- xiii. A apresentar, ao Município, o(s) projeto(s) de arquitetura no prazo máximo de 12 (dozes) meses a contar da outorga da escritura pública que constitua o direito de superfície, podendo ser prorrogável na medida do estritamente necessário e mediante expresso acordo entre as partes, por motivo atendível;*
- xiv. Iniciar a obra no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses a contar da outorga da escritura pública que constitua o direito de superfície, prorrogável na medida do estritamente necessário e mediante expresso acordo entre as partes, por motivo atendível;*
- xv. Considerar nos encargos referidos nos pontos anteriores todas e quaisquer manutenções preventivas, regulares, ou extraordinárias, bem como a realização de benfeitorias, necessárias ou de qualquer outro tipo, devendo todas as intervenções ser validadas pelo Município sempre que alterem aspetos relevantes da arquitetura ou funções inicial ou sucessivamente acordadas relativamente ao imóvel;*
- xvi. Observar o disposto nos pontos anteriores, com as devidas adaptações, à gestão e salvaguarda do património natural relevante inserido no perímetro do conjunto edificado a ceder pelo Município;*
- xvii. Permitir que o Município, ou quem o represente, inspecione e fiscalize o imóvel objeto do contrato, mediante aviso prévio de 48 (quarenta e oito) horas, por contacto por meio eletrónico ou carta, dirigido aos órgãos de gestão executivos do IAT.*

***f) Das obrigações quanto ao Condomínio Municipal***

- i. As obrigações das partes enquanto condóminas do Condomínio Municipal, em concreto no que respeita às áreas comuns, serão reguladas em Regulamento de Condomínio a elaborar e aprovar no prazo máximo de 90 dias, tendo como elemento orientador a regra*



*da repartição de encargos em razão da permilagem detida por cada uma das partes.*

- ii. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, concretamente ao muro da ronda e do muro de contenção da encosta nascente, bem como da muralha circundante ao Bloco 1; será objeto de acordo autónomo entre as partes quanto à repartição de encargos, após elaboração dos estudos necessários à sua reabilitação e o projeto de arquitetura.*

**g) Cãnone Superficiário**

- i. A superficiária pagará ao Município, para a totalidade do período inicial e ordinário de vigência com a assinatura do contrato de constituição do direito de superfície, como contrapartida e a título de cãnone superficiário, o montante de €11.581,00 (onze mil, quinhentos e oitenta e um euros), o qual será liquidado em duas prestações iguais: a primeira prestação com a assinatura da Escritura Pública de Constituição de Direito de Superfície e a segunda e última prestação decorrido um ano de vigência do referido contrato;*
- ii. Em caso de renovação e / ou renovações, as partes acordarão, aquando da produção de efeitos dessa(s) renovação(ções), o cãnone superficiário que corresponderá a cada uma delas.*

**h) Transmissão da Posição Contratual**

- a. O contrato de constituição de direito de superfície é celebrado intuito personae, ficando impedida a cedência da posição contratual de qualquer das partes e a qualquer título, a quaisquer terceiros;*
- b. O previsto no ponto anterior não prejudica a possibilidade de a superficiária estabelecer parcerias com entidades terceiras no que respeita ao IAT, designadamente sob a forma de consórcio e mediante acordo do Município de Almada;*



***i) Interpretação:***

*Qualquer questão que venha a ser suscitada na interpretação, execução ou validade do contrato celebrado será dirimida por acordo entre as partes e, na falta de acordo, pelo Tribunal do foro competente para o concelho de Almada.*

***j) Cessação e Resolução***

- i. O contrato cessa por caducidade no seu termo, salvo renovação nos termos anteriormente indicados, caso em que caducará no termo desta(s);*
- ii. O contrato cessará igualmente por resolução em caso de incumprimento, por qualquer uma das partes e no que respeita a qualquer das obrigações contratualizadas, mediante notificação a operar pela parte não faltosa, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do conhecimento do incumprimento;*
- iii. No final da vigência do contrato e com a extinção do direito de superfície nos termos dos pontos anteriores, o imóvel regressa à posse do Município no estado em que se encontre, livre de encargos ou ónus, sem lugar ao pagamento de qualquer indemnização à superficiária*
- iv. Sem prejuízo do previsto no número anterior, caso por qualquer razão e na vigência do direito de superfície, a superficiária não se disponha a continuar a desenvolver atividade no âmbito do ensino, o prédio ora cedido regressa à posse do Município de imediato, bem como todas as benfeitorias realizadas no mesmo, sem lugar ao pagamento de qualquer compensação e/ou indemnização.*

2 - Sob condição de aprovação do previsto no ponto anterior, submeter a presente proposta Assembleia Municipal, para a respetiva aprovação, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.