

Concurso para a concepção, projecto, construção, manutenção e exploração mediante direito de superfície do espaço denominado “Mercado do Bolhão”

1. A Entidade Coordenadora do concurso fez uma primeira análise dos pedidos de esclarecimento apresentados até 21 de Julho de 2006 (que, nos termos do Programa do Concurso configura a data limite para apresentação dos mesmos). Verificou que, de entre os interessados que até àquela data levantaram as peças concursais, quatro apresentaram pedidos de esclarecimento ao abrigo do art. 6.º do Programa do Concurso.

2. Determinou-se manter a reserva sobre a identificação dos interessados que apresentaram pedidos de esclarecimento, atribuindo-lhes a designação de pedido de esclarecimento I, II, III e IV, por ordem de recepção nos serviços da Entidade Coordenadora. Sem prejuízo da substância das perguntas, foram omitidas passagens da formulação das questões que pudessem facultar a identificação dos interessados. Nos termos do n.º 4 do art. 6.º do Programa do Concurso, os esclarecimentos serão publicados e notificados a todos os interessados que hajam levantado as peças concursais (ou que venham ainda a levantá-las e, em tal hipótese, quando o façam). Mais se determinou que fossem publicitados no sítio da Internet.

3. Em devido tempo, foram antecipadamente divulgados os esclarecimentos relativos a matérias que se consideraram prioritárias, designadamente às questões 1 do Pedido de Esclarecimentos n.º I e 5,8,28 e 35 do Pedido de Esclarecimentos n.º IV. Tais esclarecimentos são agora de novo publicados, integrados na ordem normal de prestação dos esclarecimentos.

Esclarecimentos

PEDIDO DE ESCLARECIMENTO "I"

Questão 1

“Vimos por este meio solicitar um adiamento da data de entrega das propostas referentes à concepção, projecto, construção, manutenção e exploração mediante direito de superfície do espaço denominado «Mercado do Bolhão». Solicitamos o adiamento, dado estarmos num período de férias, quer para os nossos funcionários, quer para os nossos colaboradores [...] e para que possamos ter o tempo necessário para estudar a globalidade do processo.”

Esclarecimento:

Nenhuma das razões adiantados consubstancia motivo de adiamento ou prorrogação do prazo inicialmente fixado, pelo que não pode atender-se a tal solicitação. De resto, aproveita-se para esclarecer que, até ao momento, não se vislumbra a verificação de qualquer facto ou causa de prorrogação desse prazo.

PEDIDO DE ESCLARECIMENTO “II”

Questão 1:

“Poderá uma sociedade constituída de novo e detida a 100% por uma SGPS, que por sua vez é detida a 100% por outra SGPS, beneficiar da experiência e know-how, capacidade económica e financeira

que o universo empresarial em que se integra acumula? Formalizando a sua candidatura através de uma sociedade dominada nos termos que seguem:

- i) a sociedade concorrente será uma sociedade detida indirectamente pela sociedade portadora da capacidade e qualificação de que se pretende beneficiar.
- ii) Paralelamente a sociedade SGPS emitirá uma declaração em que declarará a sua solidariedade para com a sociedade concorrente e expressamente renunciará a qualquer moratória.
- iii) A fim de garantir o total empenho das demais sociedades do grupo empresarial, a sociedade SGPS emitirá uma declaração assumindo a disponibilização dos meios humanos, técnicos e know-how de todas as sociedades por si dominadas, para o cumprimento das obrigações assumidas pela concorrente”.
- iv) Cumulativamente com as declarações supra mencionadas, a sociedade concorrente instruirá a proposta, não só com todos os documentos e declarações equivalentes da sociedade SGPS, a que fazem referência as alíneas a) a d) do número 1 do artigo 11.º e a) a d) do n.º 2 do artigo 12.º, ambos do Programa do concurso, incluindo as respectivas contas consolidadas para

consolidadas para que possam servir de base à avaliação económica e financeira da concorrente.

Devemos proceder nos termos do exposto [...]. Em caso negativo, como deveremos então mostrar a capacidade técnica, económica e financeira nos termos em que o concurso exige?"

Esclarecimento:

O Artigo 35.º, n.º 2, do Programa do Concurso prevê que a celebração do contrato se faça com uma sociedade comercial de responsabilidade limitada intencional e especialmente vocacionada para o cumprimento do contrato.

Pese embora o Programa do Concurso só preveja a constituição da sociedade depois da adjudicação e para efeitos da celebração do contrato, nada obsta a que ela seja constituída antes dessa data e dessa fase.

O número 2 do artigo 6.º do Caderno de Encargos dispõe que “o capital social do Promotor será detido unicamente pelo concorrente vencedor (...)”. Por sua vez, o número 4 do mesmo artigo 6.º prescreve que “a transmissão de participações sociais entre accionistas ou para terceiros, e a sua oneração, ficam sujeitas a autorização prévia do Município”.

Subjaz a estes preceitos um princípio de identidade e um princípio de estabilidade da estrutura accionista entre concorrente e sociedade contratante.

A construção proposta, que é de detenção indirecta do capital social da sociedade promotora, poderá respeitar estes princípios, desde que:

- Em toda a cadeia de participações da detenção, a relação entre as várias sociedades que compõem essa cadeia, seja de domínio total;

- As transmissões ou onerações das participações sociais ao longo da cadeia referida, fiquem sujeitas a prévia autorização do Município;

- Que as várias sociedades que compõem a cadeia, subscrevam declarações de compromisso, nas quais se comprometam a submeter a autorização prévia do Município as eventuais transmissões e onerações das suas participações sociais;

- Que sejam subscritas as demais declarações referidas pelo interessado relativas à disponibilização dos meios humanos, técnicos e *know-how* e à responsabilidade solidária pelo cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, ambas a vigorar durante todo o tempo de duração do contrato, sem prejuízo da análise do teor concreto das declarações que vierem a ser apresentadas;

- Que seja disponibilizada a documentação necessária à avaliação da capacidade das sociedades que compõem a cadeia

Questão 2

Artigo 25.º do Programa de Concurso

...

Neste sentido entendemos que as expressões “elaboração de projectos de arquitectura e de engenharia de natureza semelhante” e “experiência na construção de obras de engenharia civil de natureza semelhante” se devem interpretar, não no seu sentido estrito, isto é, no da concorrente ter de possuir capacidade instalada para elaborar tais projectos ou para edificá-los; Mas sim no sentido de ter experiência comprovada na promoção de

projectos em cuja concepção participou e, simultaneamente, controlou, e cuja construção igualmente contratou e controlou; Confirmam este entendimento?

Esclarecimento:

Confirma-se o entendimento formulado pelo concorrente. Os concorrentes obrigam-se, contudo, a indicar na sua proposta e a contratar, para a elaboração de projectos de arquitectura e de engenharia e para a execução das obras, empresas e/ou profissionais com experiência relevante em empreendimentos de natureza semelhante.

Questão 3

“O programa de concurso obriga à apresentação de demonstrações contabilísticas em formato POC (Plano Oficial de Contabilidade). No entanto, e seguindo as tendências internacionais, a peticionante apresenta as suas contas consolidadas em formato IAS. [...] Não pode por isso aceitar esta metodologia, sugerindo o inverso ou a aceitação dos dois formatos [POC e IAS]”.

Esclarecimento:

Se os termos do concurso prescrevem - como efectivamente fazem - que a metodologia a adoptar deve ser “POC”, terá necessariamente de seguir-se “POC”, com vista a garantir a uniformidade das apreciações e o respeito pelos critérios definidos. Aceita-se, no entanto, a mero título complementar, que os concorrentes apresentem concomitantemente as contas em “IAS”, caso considerem que isso pode favorecer o juízo em causa. De todo o modo, a norma “POC” terá sempre de ser obrigatoriamente seguida e apresentada.

PEDIDO DE ESCLARECIMENTO “III”

Questão 1:

No que se refere ao art. 14º do C.E., solicita-se que concretizem a que “entrega” se referem.

Esclarecimento:

A “Entrega” mencionada no n.º 1 do Artigo 14.º do Caderno de Encargos (CE) é a definida no Artigo 12.º do mesmo C.E.

Questão 2:

No que concerne ao ponto n.º 2 do art. 17º, há que indicar por que meio, em que fase e que entidade nomeará a Fiscalização, para este e demais efeitos.

Esclarecimento:

A Fiscalização será nomeada pelo Município ou pela PortoVivo, SRU, no momento e pelos meios que venha a julgar mais oportunos e adequados. A extracção ou desmontagem dos objectos referidos no n.º 1 do Artigo 17.º do C.E., poderá ocorrer nas fases de escavações ou demolições que venham a ser executadas no âmbito dos trabalhos compreendidos no objecto do contrato.

Questão 3:

No que respeita ao art. 21º, n.º 4, al. j), do C.E., haverá que indicar se esta proibição estará na prescrita medida da legislação vigente para a matéria, atenta a utilização que as instalações irão merecer.

Esclarecimento:

A proibição refere-se à instalação pelos TERCEIROS, nos espaços integrantes do imóvel, de elementos que produzam ruídos ou odores, susceptíveis de criar situações de perturbação ou incomodidade nos utentes do edifício ou na população que permanece ou circula na sua vizinhança.

Questão 4:

No que respeita ao art. 36.º do C.E., cumpre esclarecer se existe autorização adequada à intervenção posta a concurso pelos titulares de direitos de autor e da propriedade industrial e/ou intelectual?

Esclarecimento:

Tal como está formulada a pergunta, não se divisa o seu exacto alcance. Em todo o caso, o teor do Artigo 36.º do Caderno de Encargos afigura-se assaz claro e preciso, bastando-se com uma interpretação literal.

Questão 5:

O “plano bem fundamentado para o realojamento temporário em novos espaços dos comerciantes actualmente estabelecidos no Mercado do Bolhão” referido na introdução ao Programa Preliminar para Anteprojecto, Anexo 4

do Caderno de Encargos refere-se unicamente aos comerciantes das lojas existentes viradas para o exterior?

Esclarecimento:

O plano de realojamento temporário especificado na Introdução ao Programa Preliminar para Anteprojecto, Anexo 4 do C.E., refere-se a todos os comerciantes estabelecidos no Mercado do Bo-lhão que careçam de realojamento temporário em novos espaços, durante o prazo necessário à execução das obras e início da exploração do novo Mercado. Dependendo da concreta solução a adoptar na proposta - seja quanto aos ocupantes do interior, seja quanto aos lojistas do exterior -, o realojamento, a revelar-se necessário de acordo com o teor dessa proposta, poderá abranger um e outro segmento ou grupos dentro de cada um desses dois segmentos. Os concorrentes dispõem de liberdade na conformação da solução a propor neste âmbito, sendo certo que esta é um factor de avaliação e valorização das propostas.

PEDIDO DE ESCLARECIMENTO "IV"

Questão 1:

Dada os condicionalismos do edifício, e respectiva envolvente, poder-se-á considerar que a solução a dar para o estacionamento do edifício terá sempre de ser dada à margem dos rácios previstas no PDM Porto?

Esclarecimento:

Para o presente caso, a dotação de estacionamento, no que se refere ao PDM do Porto, é regulado pelos Artigos de 58º a 66º do seu Regulamento de aplicação. Os alegados condicionalismos do edifício e respectiva envolvente são tratados, no seio do PDM, no Artigo 66º do Regulamento que define as condições de Isenções e Substituição da dotação de estacionamento.

Questão 2:

“Serão admitidas soluções arquitectónicas inovadoras que, mantendo a traça do edifício, alterem pontualmente a volumetria e a implantação? A volumetria deverá ser contabilizada pelo invólucro exterior do edifício?”

Esclarecimento:

Apenas serão admitidas soluções arquitectónicas inovadoras que mantenham a traça do edifício e não alterem a sua volumetria e/ou implantação. A volumetria do edifício é a definida pelo seu invólucro exterior.

Questão 3:

“É possível serem fornecidos dados precisos sobre o levantamento topográfico do edifício/projecto existente: área de implantação, altura das fachadas, áreas ocupadas e libertas?”

Esclarecimento:

Para lá da informação disponível no conjunto das peças concursais, a recolha e tratamento de todos os elementos pertinentes é da responsabilidade estrita dos concorrentes.

Questão 4:

“Quais as condicionantes relativas às áreas Máximas de construção no projecto a apresentar?”

Esclarecimento:

As condicionantes relativas às áreas máximas de construção no projecto a apresentar são as definidas nas várias peças do processo de concurso. Esclarece-se ainda que a Carta de Uso do Solo do PDM do Porto qualifica o quarteirão do Mercado do Bolhão como área de Equipamento. Tratando-se de um Equipamento existente a sua edificabilidade é regulada pelo número 1 do Artigo 34º do regulamento do PDM, onde se admitem obras de reconstrução e de ampliação, condicionando-as, somente, à salvaguarda da “sua adequada inserção urbana”. Acresce, ainda, referir que, por se tratar de um edifício “Em Vias de Classificação”, o projecto a apresentar será sujeito a parecer vinculativo do IPPAR.

Questão 5

“É possível a PortoVivo SRU fornecer plantas actuais do mercado, piso a piso, com interior e exterior?”

Esclarecimento:

Há um conjunto de informação adicional e complementar, todo ele constante de plantas não fornecidas com as peças do concurso, que

se encontra nos serviços da Entidade Coordenadora, e que aí está acessível a todos os interessados que hajam levantado aquelas peças nos termos do art. 4.º, n.º 3, do Programa do Concurso. Tal informação está disponível quer para efeitos de levantamento, quer para efeitos de consulta.

Questão 6:

“É possível a PortoVivo, SRU fornecer o levantamento das infraestruturas existentes e das que são obrigatórias de preservar?”

Esclarecimento:

Tal como se informou na questão 5 deste Pedido de Esclarecimentos n.º IV, todos os elementos caracterizadores do Mercado do Bolhão actual deverão, nos prazos definidos e cumprindo a tramitação estabelecida no Programa do Concurso, ser requeridos pelo concorrente ao Município.

Questão 7:

“Qual a área exacta do mercado do bolhão, total e piso a piso?”

Esclarecimento:

Considera-se que o existente, em termos do edifício e sua envolvente, estão suficientemente caracterizados nas diversas peças que compõem o processo de concurso. O levantamento rigoroso do edifício existente, que permitirá o cálculo das áreas pretendidas, constitui parte integrante do objecto do presente concurso.

Questão 8

“Poderão ser pedidos ao Município do Porto/PortoVivo SRU prazos adicionais para a realização de inspecções ao Mercado do Bolhão (visto que a filosofia que está subjacente é de não causar incómodos no funcionamento do mercado e serem estes trabalhos realizados, em exclusivo, por conta e responsabilidade dos interessados, fazendo por isso pouco sentido limitar as inspecções a períodos fixos)?”

Esclarecimento:

Resulta inequívoco do art. 7.º, n.º 1, do Programa do Concurso que o local onde está instalado o “Mercado do Bolhão” pode ser inspecionado pelos interessados até à data limite de apresentação das propostas. Não se vislumbra qualquer interesse digno de protecção em fazer inspecções para lá dessa data.

Questão diferente - e relevante - vem a ser a da data limite para efectuar a apresentação da solicitação escrita para inspecções. A resposta a tal questão está dada no esclarecimento à questão 28 do Pedido de Esclarecimento IV, para o qual se remete.

Questão 9:

“É admitida a cobertura integral do actual interior do mercado?”

Esclarecimento:

É admitida a cobertura integral das áreas do Mercado que actualmente estão a céu aberto, desde que se cumpram as condicionantes enunciadas no Caderno de Encargos.

Questão 10:

“Quais os elementos urbanísticos a preservar?”

Esclarecimento:

Os elementos a atender na elaboração do anteprojecto são os referidos nas peças do processo de concurso que regulam esta matéria.

Questão 11:

“Dado que o Mercado do Bolhão é um edifício em vias de classificação, haverá uma participação do IPPAR na fase de apreciação das propostas? Estará reservada a participação do IPPAR apenas para a fase de apreciação dos projectos de execução?”

Esclarecimento:

Não está prevista qualquer intervenção do IPPAR na fase de apreciação das propostas. A intervenção procedimental do IPPAR far-se-á no momento legalmente devido, de acordo com as regras gerais.

Questão 12:

“Serão admitidas soluções que modernizem o interior do mercado, abrindo espaço para outros usos e tipos de comércio?”

Esclarecimento:

São admitidas soluções que modernizem o interior do mercado e que abram espaço para outros usos e tipos de comércio, desde que os mesmos observem todas as limitações e cumpram todos os requisitos definidos nas várias peças do processo de concurso.

Questão 13:

“Dúvida sobre o Artigo 12.º do Caderno de Encargos. É dito que o espaço interior será entregue livre de pessoas e bens. Como se concilia com o art. 15.º, c), do Programa do Concurso?”

Esclarecimento:

O artigo 15.º não contempla uma alínea c) nos termos citados pelo interessado. Deste modo, não é possível vislumbrar qualquer contradição com o artigo 12.º do Caderno de Encargos.

Em todo o caso, poder-se-á esclarecer o seguinte quanto ao teor do artigo 12.º:

- 1) A entrega do imóvel a que se refere este artigo pressupõe que já tenha sido executada *“a solução que vier a ser adoptada relativamente aos ocupantes do imóvel”*;
- 2) O número 2 do artigo 12.º, enquadrado com o número 1 desta norma, não pretende definir a quem incumbe propor ou executar *“a solução que vier a ser adoptada relativamente aos ocupantes do imóvel”*, mas tão-somente reforçar que tal entrega apenas é efectuada depois da execução dessa solução;
- 3) Recorda-se que *“a solução que vier a ser adoptada relativamente aos ocupantes do imóvel”* é factor de avaliação e valorização das propostas.

Questão 14:

“Dúvida sobre a Introdução do Programa Preliminar – anexo IV. É dito que deverá ser providenciado alojamento aos comerciantes estabelecidos. Como se concilia com o Artigo 12.º do Caderno de Encargos?”

Esclarecimento:

Veja-se o esclarecimento dado à questão 5 do Pedido de Esclarecimento n.º III e à questão 13 do Pedido de Esclarecimento n.º IV.

Questão 15:

“Dúvida sobre os pontos 2.1 e 2.10 do Programa Preliminar – anexo IV: É referida a necessidade de conciliar parques existentes e a construir. Solicitam-se dados sobre os parques de estacionamento a construir bem como da ligação por túnel ao futuro parque da Casa Forte.”

Esclarecimento:

Leia-se o esclarecimento prestado em resposta à questão seguinte.

Questão 16:

“Dúvida sobre o Artigo 28º, 2), a), do Programa de Concurso – integração da solução de estacionamento. Quais os parques previstos na zona, datas de conclusão e projecto previsto?”

Esclarecimento:

Para além dos parques de estacionamento já existentes na envolvente - parques de estacionamento da Trindade, D. João I, Via Catarina, Silo-Auto e Poveiros - estão previstos mais dois parques de estacionamento na envolvente próxima do edifício do Mercado do Bolhão: o parque de estacionamento do Quarteirão da Casa Forte e o parque de estacionamento do empreendimento Porto Plaza, nas traseiras da Capela das Almas. As características e prazos de construção do parque de estacionamento do Porto Plaza estão fixadas e são já do domínio público. No que concerne ao parque do Quarteirão da Casa Forte, o projecto encontra-se numa fase ainda embrionária. A avaliação da possibilidade de construção de uma ligação por túnel entre o parque de estacionamento do Quarteirão da Casa Forte e o edifício do Mercado do Bolhão poderá justamente ser matéria objecto do presente concurso.

Questão 17:

“O art. 15º, n.º 2, e) i) do Programa de Concurso, estabelece que:

- (i) Definição do mínimo de área a manter como mercado tradicional e das actividades, número de comerciantes e retribuições ou contrapartidas mensais que serão praticadas ao longo do período de exploração;

Esta área de mercado tradicional corresponde ao que deverá ser alocado aos comerciantes actualmente existentes? E em caso afirmativo, os do interior e do exterior ou só os do interior?

Esclarecimento:

Quando o Programa de Concurso, no seu Artigo 15º, n.º 2, alínea e), ponto (i), se menciona “mercado tradicional”, pretende-se referir o comércio de características específicas de acordo com a actual ocupação funcional do mercado.

A área de mercado tradicional a manter terá de atender às actividades comerciais consideradas na proposta e ao número de comerciantes a alocar a estas actividades.

A referência a uma componente de mercado tradicional não implica, porém, a conservação ou manutenção, nesse mesmo espaço, dos actuais ocupantes. Tudo depende da concreta solução a apresentar pelos concorrentes.

Questão 18:

“O art. 28º, n.º 2, c), do Programa de Concurso refere que na avaliação das Propostas se terá em conta:

- c) Solução proposta relativamente aos actuais ocupantes e comerciantes (sendo, nomeadamente, valorizadas as propostas que contemplem soluções para os actuais ocupantes do espaço interior do actual Mercado do Bolhão, sobretudo as que derem preferência em igualdade de circunstâncias, a tais ocupantes, bem como as que contemplem soluções de minimização do impacto negativo das obras relativamente aos ocupantes do espaço exterior): 15%;

Importa saber qual é a área mínima dos actuais ocupantes do interior, e qual a proporção entre essa área mínima e a área global dos empreendimento. Por outro lado, deverá também ser apresentada uma solução para os comerciantes do exterior?

- Não obstante do art. 21º nº 6 haver uma referência aos *contratos de arrendamento em vigor*, é preciso saber qual o quadro jurídico/contratual dos comerciantes no interior e no exterior. Seja qual for a situação, os comerciantes existentes continuarão a ter relação com a Câmara Municipal do Porto ou passarão a ter relação com a adjudicatária? Os comerciantes existentes pagarão a renda ao Município ou ao Promotor?

- E se os comerciantes mantêm a relação com o Município, estes vão beneficiar dos serviços de gestão do resto do empreendimento (segurança, limpeza, etc) por parte do Promotor?

- Fala-se de “igualdade de circunstâncias” relativamente aos actuais ocupantes. Face a quem: aos novos lojistas do empreendimento a criar pelo Promotor?

Fala-se de minimizar o “impacto negativo das obras”. Significa que os actuais ocupantes não serão “desalojados” de onde estão?”

Esclarecimento:

Admitindo-se que a questão é sobre a área que deve ser reservada para os ocupantes do interior, não está definida qualquer área mínima obrigatória. No entanto, deve sempre ter-se presente que um dos critérios de avaliação das propostas vem a ser a concreta a solução oferecida aos actuais ocupantes. O regime jurídico dos ocupantes do mercado interior é o de titulares de uma licença administrativa de ocupação, renovável anualmente.

Já os comerciantes do exterior são titulares de uma normal relação de arrendamento comercial, em que a Câmara Municipal do Porto é locadora. Tais contratos, porque de direito privado, por princípio, manter-se-ão vigentes para lá da intervenção do

promotor. Deve, todavia, notar-se que o contrato a celebrar com o adjudicatário importará a transferência da posição do locador Câmara Municipal para o promotor, o qual passará a estar na posição de um normal senhorio. Daí que, pese embora não tenha de ser apresentada uma solução que expressamente contemple os arrendatários actuais, ela também não esteja excluída. No mínimo, porém, à falta de uma solução global, valorizar-se-ão as medidas que minimizem o transtorno que os arrendatários sofrem durante o período das obras.

A questão de saber se os arrendatários do exterior beneficiam ou não dos serviços de gestão do empreendimento deixa de ter relevância, a partir do momento em que a posição de locador se transmite do Município para o promotor.

No que diz respeito à aferição da “igualdade de circunstâncias” e à valorização da estipulação de um mecanismo de preferência, ela reporta-se efectivamente à comparação entre os actuais ocupantes e outros potenciais ocupantes. Mas justamente a acentuação da locução “sobretudo” - “ (...) sobretudo as que derem preferência, em igualdade de circunstâncias, a tais ocupantes (...)”, não tem carácter excludente de outras soluções que identicamente acautelem os interesses em presença

Já se esclareceu - e voltar-se-á ao tema - que a intervenção no interior do mercado pressupõe a desocupação efectiva do espaço em causa. É, aliás, o que resulta cristalinamente do n.º 2 do Artigo 12.º do C.E., tantas vezes invocado neste Pedido de Esclarecimentos n.º IV. Daí que se valorize uma solução a dar à situação de tais ocupantes. Diferentemente, no que concerne aos comerciantes do exterior, que, porque titulares de uma relação arrendatícia, podem eventualmente manter-se na posse e gozo dos espaços em

dos espaços em causa. Tudo dependerá da solução a encontrar pelo novo senhorio - o promotor. Ficando alojados no espaço exterior do mercado de que são inquilinos, não poderá deixar de haver soluções tendentes a minimizar o impacto das obras a levar a cabo.

Questão 19:

“Na cláusula 9.º, n.º 7, do Caderno de Encargos está previsto que

7. O Promotor obriga-se a inserir em todos os contratos que celebre com terceiros para execução das actividades no âmbito do contrato as seguintes cláusulas:

a) Reserva expressa ao Município da faculdade de se substituir ao promotor, por cessão da posição contratual ou outro meio legalmente admissível;

Necessário esclarecer se este *step in* do Município é incondicionado ou depende de uma prévia resolução do contrato entre o Promotor e o Município”

Esclarecimento:

A possibilidade de substituição do promotor pelo Município pode dar-se por qualquer uma das causas e revestir qualquer uma das formas admitidas nos Artigos 39.º-42.º do Caderno de Encargos.

Questão 20:

Na cláusula 12ª do Caderno de Encargos está previsto que:

Artigo 12º

Entrega

1. A entrega do imóvel objecto do contrato com vista à sua utilização pelo Promotor, nomeadamente para efeitos de consignação do local dos trabalhos, será facultada pelo Município no prazo que vier a resultar do presente concurso, tendo em consideração a solução que vier a ser adoptada relativamente aos actuais ocupantes do imóvel.
2. O espaço interior do imóvel será entregue livre de pessoas e bens.

De acordo com esta cláusula, o imóvel será “entregue livre e desocupado” o que parece ser contraditório com o Programa de Concurso, dado que ali se prevê a apresentação de soluções que permitam manter os comerciantes a trabalhar durante as obras. Necessitamos de esclarecer em que medida e em que termos o Município irá libertar o imóvel. Ou seja, serão terminados os contratos com os comerciantes? Serão suspensos? Seja qual for a solução, será o Município a suportar os custos inerentes à libertação do imóvel?

Esclarecimento:

Todas as perguntas efectuadas nesta questão foram já objecto de esclarecimento (esclarecimentos à questão 13, 14 e 18, designadamente). Não procede, por conseguinte, a alegação de qualquer contradição nas regras do concurso. Como é óbvio a solução a apresentar pelos concorrentes é da sua inteira lavra e responsabilidade e corre exclusivamente por sua custa.

Questão 21:

“Quantos contratos de arrendamento há actualmente em vigor? Quais as suas condições (área, tipo, renda, prazo, etc.)?”

Esclarecimento:

A resposta à questão efectuada encontra-se disponibilizada, quanto aos elementos relevantes, no anexo n.º 6 do Programa do Concurso, que é composto pelo Estudo de Caracterização Social, Económica e Contratual do Mercado do Bolhão.

Questão 22:

“As lojas exteriores também serão entregues devolutas para o desenvolvimento da obra ou o promotor será obrigado a aceitar os actuais ocupantes como futuros arrendatários?”

Esclarecimento:

Decorre dos esclarecimentos já prestados que o vínculo jurídico das lojas exteriores é um contrato de arrendamento em que é a Câmara Municipal do Porto é o locador. Esse vínculo não cessará por mero efeito da operação e, com a celebração do contrato, a posição do Município será transferida para o Promotor. Uma vez investido na posição de senhorio, o Promotor pode, no entanto, de acordo com os mecanismos gerais e dentro das regras de mercado, propor soluções que, caso a caso, se integrem no seu plano ou projecto para o Mercado do Bolhão.

O uso subtil do advérbio “também” na questão posta inculca a ideia – já aqui contrariada – de que a solução a dar aos ocupantes do espaço interior cabe à Entidade Adjudicante. Insiste-se, pois, em que a solução a encontrar para esse segmento constitui um dos critérios de avaliação das propostas.

Questão 23:

“As rendas são livres?”

Esclarecimento:

O esclarecimento para esta questão deriva já da resposta dada à questão 21 deste Pedido de Esclarecimentos n.º IV.

Questão 24:

“Dúvida sobre o Artigo 15.º, c), ii) – indemnizações a lojistas. Relativamente aos lojistas das lojas exteriores – qual a área ocupada? Contratos podem ser cancelados? Há indemnizações negociadas?”

Esclarecimento:

No que concerne à área ocupada, a informação disponível resulta já do esclarecimento antecipadamente prestado na questão 5 deste Pedido de Esclarecimentos. Toda e qualquer informação adicional é da esfera exclusiva de responsabilidade dos concorrentes. O destino dos contratos de arrendamento com os lojistas exteriores é dependente unicamente da solução preconizada pela proposta do concorrente, de harmonia com as

regras estritas das leis do arrendamento e da autonomia privada. Nesse quadro, a negociação de resolução por mútuo acordo e de eventuais indemnizações é sempre admitida. Em caso de conservação das relações contratuais, serão sempre valorizadas as medidas redutoras do impacto das obras (impliquem ou não realojamentos).

Questão 25: SRU

“Relativamente aos lojistas que ocupam o interior do mercado (interiores) – qual a área ocupada? Contratos podem ser cancelados? Há indemnizações negociadas?”

Esclarecimento:

Consoante deriva de esclarecimentos prestados anteriormente, a situação jurídica dos ocupantes do espaço interior do mercado é substancialmente diversa, já que não são titulares de uma relação de arrendamento. São, isso sim, titulares de licenças administrativas de ocupação, de emissão camarária e anualmente renováveis. Não dispendo, por conseguinte, de um título válido que perdure para lá da intervenção a fazer no mercado. Já, por isso, a solução a encontrar para tais ocupantes é um dos critérios de avaliação e valorização das propostas. Não está, portanto, excluída a sua manutenção nos espaços do novo mercado – de resto, em condições de igualdade, com eventual direito de preferência – e não está excluído um quadro indemnizatório.

Questão 26:

“Há algum programa básico a cumprir?”

Esclarecimento

A questão, tal como está formulada, carece de objecto.

No caso de esta se referir à questão anteriormente colocada, remete-se para a resposta à mesma prestada.

Questão 27:

“Dúvida sobre o Artigo 7.º do Programa de Concurso – Dadas condições do edifício são necessárias inspecções e sondagens, as quais podem implicar a libertação de espaços. Como é que a Câmara garante a exequibilidade destes trabalhos em tempo útil?

Esclarecimento:

As inspecções e sondagens ao edifício deverão cumprir os procedimentos descritos nos n.ºs 2, 3 e 4 do Artigo 7.º do Programa de Concurso.

Questão 28

“Qual a data em que o concurso foi publicado em Diário da República, com base na qual se contam os 22 dias previstos no Artigo 7.º do Programa do Concurso?”

Esclarecimento:

Nos termos do n.º 2 do art. 7.º do Programa do Concurso, as solicitações escritas para inspecção devem ser apresentadas nos 22 dias seguintes à publicação do anúncio de abertura do concurso. A

interpretação desta regra exige, porém, uma passagem em revista dos critérios do concurso quanto à contagem de prazos.

A data crítica do presente concurso – data limite da apresentação das propostas – conta-se nos termos do art. 3.º, n.º 3, do Programa do Concurso, isto é, tendo em conta a data de envio para publicação do anúncio de abertura. A data de envio do anúncio de abertura, quer para os jornais oficiais, quer para os jornais comerciais, foi a data de 16 de Junho de 2006. De todos eles, e como é uso e mister, releva preferencialmente o jornal oficial de âmbito espacial mais abrangente, ou seja, o Jornal Oficial da União Europeia. Isso mesmo consta expressamente – ponto V.6 – do anúncio de abertura. O anúncio de abertura foi efectivamente publicado em tal Jornal Oficial da União Europeia a 20 de Junho de 2006.

No caso da solicitação escrita de inspecções, a data relevante, porém, é data da publicação do anúncio de abertura, à qual se somarão 22 dias, contados com suspensão de sábados, domingos e feriados (segundo os cânones do art. 72.º, n.º 1, do Código do Procedimento Administrativo). O que, tomando como referência a data de publicação no Jornal Oficial da União Europeia, apontaria como data limite para a aceitação de solicitação de inspecções ao local a data de 20 de Julho de 2006.

Ocorre, no entanto, que, apesar do envio simultâneo do anúncio de abertura para publicação, este só logrou ser publicado no Diário da República a 27 de Julho de 2006. Uma tal dilação temporal pode ter criado e legitimado dúvidas e divergências quanto à data de publicação relevante, sedimentando-se a ideia de que seria a data de publicação no Diário da República. Por razões da mais elementar equidade e protecção da confiança, e só para este preciso efeito, aceitar-se-á como data relevante a data da última publicação obrigatória (que, no caso, foi a do Diário da República). Aceitar-se-á, portanto, a apresentação de solicitações para inspecção nos 22 dias úteis imediatamente seguintes a 27 de Julho de 2006.

Questão 29:

“Quais são as autorizações necessárias para se poder efectuar as sondagens?”

Esclarecimento:

Leia-se o esclarecimento dado à questão 27 deste pedido de esclarecimentos n.º IV.

Questão 30:

Dúvida sobre o Art. 12º 1) e 5) do Programa de Concurso: Curricula de projectistas. As adjudicações de projectos de licenciamento e execução são efectuados após a adjudicação do concurso, não havendo vínculos em fase do concurso. Para esse efeito podem ser entregues os curricula de projectistas com quem tenham o promotor tenha já efectuado diversas obras?

Esclarecimento:

Tal como referido no n.º 5 do Artigo 12.º do Programa de Concurso, os concorrentes poderão apresentar nas suas propostas os *curricula* dos projectistas contratados e/ou a contratar para a elaboração dos projectos. Esses *curricula* poderão ser considerados em sede de qualificação, se aos mesmos forem juntas declarações de compromisso de estabelecimento de relações com o concorrente em caso de adjudicação, subscritas pelos projectistas em questão.

Questão 31:

“Dúvida sobre o Artigo 20.º, 3), do Programa do Concurso: quais as formalidades que são consideradas essenciais e as que não são essenciais, para efeitos desta alínea?

Esclarecimento:

O conceito de formalidades essenciais está suficientemente tratado na jurisprudência, na praxe dos procedimentos concursais e na doutrina. É justamente esse o conceito de que no presente procedimento de concurso se lançará mão.

Questão 32:

“Na cláusula 19.^a do caderno de Encargos está previsto que:

«Regulamento Interno de Exploração

1. O Promotor deverá elaborar e manter actualizado um regulamento interno de exploração do Mercado do Bolhão que regulará a sua utilização por Terceiros.
2. O reulamento será submetido à aprovação prévia do Município e entrará em vigor na data do início de exploração.
3. O regulamento deve prever, entre outras, as seguintes situações:
 - a) Um sistema de segurança e vigilância do Mercado do Bolhão, 24 (vinte e quatro) horas por dia, todos os dias do ano;
 - b) O horário de funcionamento;
 - c) As regras relativas às cargas, descargas e demais logística de apoio, as quais serão obrigatoriamente efectuadas nas zonas a esse efeito destinadas;
 - d) A obrigação do Promotor contratar um seguro contra incêndio.»

A questão é saber qual o critério de rateio de despesas comuns e de manutenção. Os comerciantes e a adjudicatária participam nas despesas comuns do imóvel. Ou fica a adjudicatária unicamente responsável por esses custos (que repercutirá nos seus lojistas)? Esta questão entronca em saber com quem fica a relação com os comerciantes actuais e se estes beneficiam de serviços de gestão do empreendimento.”

Esclarecimento:

A questão posta, tal como se reconhece no seu final, já foi colocada atrás. Remete-se, pois, para o esclarecimento prestado na questão 18 deste Pedido de Esclarecimentos n.º IV. Em todo o caso, sempre se adiantará que, como é evidente, nenhum deste tipo de custos e despesas deverá ou poderá ser imputado à Entidade Adjudicante (a qual, de resto, terá de aprovar o regulamento em causa).

Questão 33:

“Na cláusula 21.^a, n.º 6, do Caderno de Encargos vem dito que:

«6. O disposto nos números anteriores não é aplicável aos contratos de arrendamento em vigor à data da abertura do presente concurso público.»

Ou seja a tipologia contratual a aplicar nos contratos com os lojistas do Empreendimento – que imperativamente serão contratos de utilização de loja – não é aplicável aos «contratos de arrendamento existentes». Desde logo, isto pressupõe que os comerciantes actuais são arrendatários. Mas também pode inculcar que a adjudicatária terá de manter os contratos de arrendamento com os comerciantes actuais? Ou estes são e serão arrendatários do Município?”

Esclarecimento:

A questão posta já foi objecto de esclarecimento cabal e reiterado no esclarecimento das questões 13, 18, 22 e 24 deste Pedido de Esclarecimentos n.º IV.

Questão 34:

“Na cláusula 46.^a do Caderno de encargos está dito que:

Lei Aplicável

1. A constituição do direito de superfície rege-se e será regulamentada pelas cláusulas do contrato.

2. Em tudo o que não esteja previsto ou regulamentado no contrato serão aplicáveis as disposições do Código Civil português relativas ao direito de superfície.

Seria útil esclarecer se, para além do Código Civil – aplicável ao direito de superfície –, outros diplomas regem as demais questões contratuais, que pressupõem ser do âmbito do direito público/administrativo.”

Esclarecimento:

O esclarecimento da questão formulada não se integra na funcionalidade própria de um pedido de esclarecimentos. Na verdade, a determinação do quadro jurídico aplicável não pode nem deve, pela sua própria natureza, ser resolvida em sede de esclarecimentos.

Questão 35:

“Art. 28.º, n.º 3 e n.º 5, do programa do Concurso. Acabando agora o prazo correspondente ao primeiro terço, solicitamos informação sobre os elementos densificadores dos critérios e que o prazo da proposta seja dilatado de acordo com o ponto 5.”

Esclarecimento:

O entendimento sufragado pelo interessado nesta questão resulta de uma leitura menos atenta das regras constantes do art. 28.º do Programa do Concurso. O que o n.º 3 do art. 28.º exige é que a reunião da Comissão de Avaliação tenha lugar até ao final do primeiro terço. E, de facto, teve lugar a 21 de Julho de 2006, havendo já uma densificação ponderada dos critérios constante da respectiva acta, a qual oportunamente será publicada e notificada aos interessados que tenham levantado as peças do concurso. Uma vez que a densificação dos critérios ocorreu tempestivamente e que a mesma será publicada e comunicada num prazo razoável, não subsiste qualquer razão para fazer aplicar o mecanismo de prorrogação do art. 28.º, n.º 5.