

ANÚNCIO

SECÇÃO I – ENTIDADE ADJUDICANTE

I.1) DESIGNAÇÃO E ENDEREÇO OFICIAIS DA ENTIDADE ADJUDICANTE:

Organismo: PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da
Baixa Portuense, S.A.

À atenção de: Conselho de Administração

Endereço: Rua Mouzinho da Silveira, 212

Código Postal: 4050-417 Porto

Localidade/Cidade: Porto

País: Portugal:

Telefone: 222 072 700

Fax: 222 072 709

Correio Electrónico: sru.portovivo@cm-porto.pt

Endereço Internet (URL): www.portovivosru.pt

I.2) ENDEREÇO ONDE PODEM SER OBTIDAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Indicado em I.1).

I.3) ENDEREÇO ONDE PODE SER OBTIDA A DOCUMENTAÇÃO:

Indicado em I.1).

I.4) ENDEREÇO ONDE DEVEM SER ENVIADOS AS PROPOSTAS:

Indicado em I.1).

I.5) TIPO DE ENTIDADE ADJUDICANTE:

Governo Central

Instituição Europeia

- Autoridade regional/local
- Organismo de direito público
- Outro

SECÇÃO II: OBJECTO DO PROCEDIMENTO

II.1.) DESCRIÇÃO:

II.1.1) Tipo de Contrato: Contrato de Reabilitação Urbana, nos termos previstos no art. 34.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

II.1.5) Designação dada ao contrato pela Entidade Adjudicante: Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão de D. João I.

II.1.6) Descrição/objecto do concurso: Procedimento tendente à celebração do Contrato de Reabilitação Urbana para a realização de todas as Operações de Reabilitação Urbana necessárias à Intervenção Conjugada, com os demais proprietários, nas parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20 e 21 e lote 2 da parcela 18 da Unidade de Intervenção do Quarteirão de D. João I, de acordo com as disposições constantes do Documento Estratégico e do Caderno de Encargos.

II.1.7) Local onde se realizará a obra, a entrega dos fornecimentos ou a prestação de serviços: Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão de D. João I, delimitado pelas Ruas de Sá da Bandeira, Formosa, do Bonjardim e Travessa do Bonjardim.

II.2.) QUANTIDADE OU EXTENSÃO DO CONCURSO:

II.2.1) Quantidade ou extensão total:

Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão de D. João I, delimitado pelas Ruas de Sá da Bandeira, Formosa, do Bonjardim e Travessa do Bonjardim.

II.3) Duração do contrato ou prazo de execução:

Prazo previsto na Proposta do adjudicatário, o qual não poderá exceder os 30 (trinta) meses.

SECÇÃO III: INFORMAÇÕES DE CARÁCTER JURÍDICO, ECONÓMICO, FINANCEIRO E TÉCNICO

III.1) CONDIÇÕES RELATIVAS AO PROCEDIMENTO

III.1.1) Cauções e garantias exigidas:

- a) A manutenção e o cumprimento das propostas são garantidos mediante a prestação da caução no valor de € 25.000,00 (vinte e cinco mil Euros);
- b) O cumprimento do contrato é garantido mediante a prestação da caução cujo montante corresponde ao valor total pelo qual o Parceiro Privado se propõe adquirir os prédios que não constituam sua propriedade, nos termos constantes da sua Proposta, acrescido de € 700.000,00 (setecentos mil euros), com exclusão do IVA se aplicável.

III.2) CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

III.2.1) Informações relativas à situação dos concorrentes e formalidades necessárias para avaliar a capacidade económica e financeira mínima exigida

Podem concorrer pessoas colectivas e, bem assim, agrupamentos de pessoas colectivas sem que entre estas exista qualquer modalidade jurídica de associação.

Podem igualmente concorrer entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário, em representação de fundos de investimento imobiliário, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

Apenas podem concorrer pessoas colectivas que se encontrem regularmente constituídas.

Em caso de agrupamento, todos os membros são solidariamente responsáveis pela proposta apresentada e pelas obrigações emergentes da mesma, designadamente pelo dever de manutenção da proposta, devendo os concorrentes indicar na sua proposta a empresa que representará o agrupamento no Concurso, bem como a participação relativa de cada empresa no agrupamento, em termos percentuais.

Nenhuma entidade poderá apresentar mais de uma proposta, não podendo, designadamente, candidatar-se simultaneamente a título individual e integrada num agrupamento.

Serão excluídos os concorrentes relativamente aos quais se verifique que:

- a) Se encontram em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação de actividade;
- b) Não se encontram em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português, ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa ou relativamente ao pagamento de impostos e taxas no espaço económico europeu;
- c) Não se encontram em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a Segurança Social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa ou relativamente ao

pagamento das contribuições para a Segurança Social no espaço económico europeu;

- d) Se encontram em alguma das situações previstas no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, quando aplicável e com as devidas adaptações;
- e) Se encontram em situação de responsabilidade financeira vencida e não regularizada nos registos do Banco de Portugal.

A capacidade económica e financeira do concorrente é avaliada tendo em consideração os seguintes parâmetros mínimos para a média dos três últimos exercícios ou dos exercícios findos desde a constituição da pessoa colectiva, caso esta tenha ocorrido há menos de três anos:

- i. Autonomia financeira igual ou superior a 25%, entendendo-se como tal a relação entre o valor dos capitais próprios do concorrente e o valor do investimento previsto;
- ii. Rentabilidade dos capitais próprios igual ou superior a 2%, entendendo-se como tal a relação entre os resultados do exercício do concorrente e o valor dos seus capitais próprios;
- iii. Fundo de maneiio igual ou superior a zero, entendendo-se como tal a diferença entre o valor dos capitais permanentes do concorrente e o seu activo fixo, o qual será igual ou superior a zero.

Só são admitidos os concorrentes que preencham o requisito previsto na alínea i. e, pelo menos, um dos requisitos previstos nas alíneas ii. e iii. anteriores.

Em caso de agrupamento, a avaliação da capacidade económica e financeira será efectuada de acordo com os indicadores compósitos referidos, sendo as ponderações dos indicadores os pesos dos membros no agrupamento.

Caso o concorrente seja uma entidade gestora de fundos de investimento imobiliário, a capacidade económica e financeira é avaliada tendo em consideração os seguintes parâmetros:

- iv. relação entre o valor dos activos do(s) fundo(s) que se apresenta(m) a concurso e o valor do investimento previsto, sendo que o valor dos activos terá de ser igual ou superior ao valor do investimento;
- v. relação entre o valor global dos activos dos fundos geridos pela entidade gestora e o valor do investimento previsto, sendo que este não pode ser superior a 25% do valor global dos activos.

Para este efeito, o valor do investimento previsto é de € 34.125.000,00 (trinta e quatro milhões e cento e vinte e cinco mil euros).

III.2.1.1) Situação jurídica - documentos comprovativos exigidos:

Os concorrentes deverão apresentar os seguintes documentos e declarações:

- a) Certidão do Registo Comercial do concorrente ou de cada um dos membros do agrupamento, com todas as inscrições em vigor válida à data da apresentação da proposta;
- b) Documento comprovativo da regularização da situação contributiva para com a Segurança Social portuguesa, ou se for o caso, certificado equivalente emitido pela autoridade competente do Estado de que a empresa seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal, devendo qualquer dos documentos referidos ser acompanhado de declaração de compromisso de honra de cumprimento das obrigações respeitantes ao pagamento das quotizações para a Segurança Social no Espaço Económico Europeu, quando aplicável;
- c) Documento previsto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 236/95, de 13 de Setembro, comprovativo da regularização da situação tributária perante o Estado Português emitido pela repartição de finanças do domicílio ou sede do contribuinte em Portugal e, se for o caso, certificado equivalente emitido pela autoridade competente do Estado de que a empresa seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal, devendo qualquer

dos documentos referidos ser acompanhado de declaração, sob compromisso de honra, de cumprimento das obrigações respeitantes ao pagamento de impostos e taxas no Espaço Económico Europeu;

- d) Documento emitido pelo Banco de Portugal, nos 30 (trinta) dias anteriores ou subsequentes à abertura do Concurso, que mencione as responsabilidades do concorrente no sistema financeiro e, se for o caso, documento equivalente emitido pelo Banco Central do Estado de que a empresa seja nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal, quando aplicável;
- e) Declaração sob compromisso de honra de que não se encontram em nenhuma das situações previstas no número 1 do artigo 10º;
- f) Prova da prestação da caução a que se refere o artigo 32º do presente Programa de Concurso;
- g) Deliberação da Comissão de Mercado de Valores Imobiliários de autorização de constituição do(s) fundo(s) de investimento imobiliário, quando aplicável.

Em caso de agrupamento, os documentos previstos nas alíneas a) a e) devem ser apresentados por todos e cada um dos seus membros.

III.2.1.2) Capacidade económica e financeira - documentos comprovativos exigidos:

Os concorrentes deverão apresentar os seguintes documentos de qualificação:

- a) Declaração, assinada pelos seus legais representantes, na qual se indique, em relação aos últimos três anos ou aos anos de actividade que tiverem se forem inferiores a três, o volume global dos seus negócios;
- b) Cópias da declaração periódica de rendimentos para efeitos de IRC e da declaração anual, acompanhada dos respectivos anexos com prova da sua entrega, respeitantes aos três últimos

exercícios e, se se tratar de sociedade em início de actividade, a empresa deve juntar cópia autenticada da respectiva declaração;

- c) Balanços e demonstração de resultados referentes aos três últimos exercícios, quando aplicável.

Em caso de agrupamento, os documentos previstos acima devem ser apresentados por todos e cada um dos seus membros.

SECÇÃO IV: PROCEDIMENTOS

IV.1) TIPO DE PROCEDIMENTO

Concurso Público.

IV.2) CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO

Os critérios a seguir indicados:

A cada uma das propostas será atribuída uma classificação que variará entre 0 e 10 valores, que resultará do somatório das classificações parcelares, também variando entre 0 e 10 valores, obtidas em cada um dos seguintes critérios e sub-critérios, depois de afectadas aos respectivos factores de ponderação:

- a) Qualidade técnica da Proposta: 35%, aferida de acordo com os seguintes sub-critérios:
 - (i) Adequação do programa aos objectivos de reabilitação urbana constantes do Documento Estratégico – 30%;
 - (ii) Qualidade da concepção arquitectónica e urbanística do projecto – 50%;
 - (iii) Valorização ambiental da área urbana envolvente – 20%;

- b) Descrição detalhada da forma de abordagem e da metodologia que sugere para o desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana nos moldes referidos no Caderno de Encargos: 5%;
- c) Económico-financeiro: 30% para o mais alto valor atribuído aos prédios englobados na operação no estado actual;
- d) Percentagem da área bruta total construída da Unidade de Intervenção do Quarteirão de D. João I propriedade do concorrente e/ou a adquirir por si em relação à área bruta total (sendo valorizada a maior percentagem de área bruta construída propriedade do concorrente e/ou por si a adquirir): 20%.
- e) Prazo de execução dos trabalhos (sendo valorizado o menor prazo): 10%.

IV.3) INFORMAÇÕES DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

IV.3.2) Condições para a obtenção de documentos contratuais e adicionais:

Mediante a respectiva recolha a realizar decorridos até 3 (três) dias a contar da data do pedido.

Custo: € 500,00 (quinhentos Euros), acrescido de IVA à taxa legal.

Moeda: Euro.

Condições e forma de pagamento: Pagamento em numerário ou mediante cheque emitido à ordem da Entidade Adjudicante.

IV.3.3) Prazo para recepção de propostas e hora

Até às 17 horas do 60.º (sexagésimo) dia posterior à publicação do Anúncio no Diário da República.

IV.3.5) Língua ou línguas que podem ser utilizadas nas propostas:

Português.

IV.3.6) Prazo durante o qual o proponente deve manter a sua proposta:

Até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do acto público.

IV.3.7) Condições de abertura das propostas:

IV.3.7.1) Pessoas autorizadas a assistir à abertura das propostas:

Só poderão intervir no acto público as pessoas para tanto mandatadas pelos concorrentes ou membros de agrupamento, através de credencial da qual conste a identificação do credenciado e respectivo número de bilhete de identidade, passaporte ou carta de condução.

IV.3.7.2) Data, hora e local:

Primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo para apresentação das propostas, pelas 10 horas, no local indicado em I.1.

SECÇÃO VI: INFORMAÇÕES ADICIONAIS

VI.1) Trata-se de um anúncio não obrigatório?

Sim.

A Administração da Porto Vivo, SRU