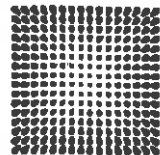


concordo.
A reunião de Câmara
17/12/2020
[assinatura]



S. João da Madeira
Câmara Municipal

Concordo
Ao Presidente
16.12.2020

[assinatura]

De: Chefe de Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente

Para: Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Data: 14 de dezembro de 2020

Assunto: Concurso para a celebração de um contrato de concessão de exploração de estacionamento e de reabilitação urbana na cidade de S. João da Madeira

Na sequência de um concurso público internacional foi celebrado a 11 de abril de 2001 com a ECOP Empresa de Construções e Obras Públicas Arnaldo Oliveira, S.A., um contrato de constituição do direito de superfície destinado à construção de três parques de estacionamento subterrâneo e concessão da exploração de parcómetros à superfície.

Este contrato fixava um prazo de 50 anos referente ao direito de superfície para a construção dos três parques de estacionamento subterrâneo e de 5 anos para a exploração dos parcómetros.

Em 19 de setembro de 2002, na sequência da cessação da posição da ECOP à CPE Companhia de Parques de Estacionamento, S.A., foi celebrada uma escritura de alteração e aditamento à escritura em que prorrogou o prazo de exploração dos parcómetros para 15 anos e condicionou a construção de um terceiro parque a uma nova localização a ser indicada pelo município e de acordo com estudo de viabilidade económica e financeira que demonstrasse a viabilidade dessa construção.

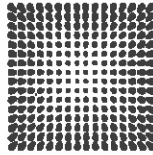
Desde 2007, data em que foram alteradas as condições financeiras da concessão em matéria das taxas do estacionamento à superfície e das tarifas dos parques subterrâneos, a que acresce a não atualização do regime tarifário, a concessionária foi insistindo em sucessivos pedidos de reequilíbrio financeiro, alegando prejuízos consecutivos de exploração que associa a esses factos, sem contudo dar resposta e concretizar a construção do terceiro parque subterrâneo para cumprimento do clausulado do contrato que previa a construção de 800 lugares de estacionamento distribuídos por 3 parques subterrâneos.

Contudo, atento à condição a que ficou sujeita a construção do terceiro parque, após a cessação da posição contratual da ECOP para a CPE e adenda ao contrato de concessão

[assinatura]

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
28-01-2021

ASSEMELEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 16.12.2020



S. João da Madeira
Câmara Municipal

celebrado com o Município em 2002, e da *boa-fé, enquanto princípio geral da atividade administrativa, tipicamente aplicável às relações contratuais da administração pública*, bem como do equilíbrio financeiro da concessão, resulta do parecer jurídico emitido pelo Jurisconsulto Dr.º João Amaral e Almeida da Sérvulo & Associados, Sociedade de Advogados referente à não construção do terceiro parque, a *"inexigibilidade da manutenção da obrigação de construir o terceiro parque pois esta resultaria num fator acrescido de perturbação da economia interna do contrato"*.

Decorrente do projeto de reabilitação e revitalização do centro da cidade, operação financiada com fundos europeus através do Plano de Ação para a Regeneração Urbana do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, foi decidida a construção de um novo parque de estacionamento no centro da cidade com o intuito de melhorar as condições de acessibilidade e contribuir para a revitalização do tecido comercial na área de intervenção, construção que se veio a concluir não ter sustentabilidade económica e financeira se considerada de forma isolada, atendendo ao custo do investimento em contraponto com a expectativa de taxa de ocupação e receitas de exploração geradas.

A mobilidade urbana é um fator essencial para todas as atividades urbanas e pode influenciar os indivíduos e as atividades comerciais, interferindo nas áreas centrais de uma cidade. Caracteriza-se pela capacidade dos indivíduos se deslocarem de um lugar para o outro e depende do desempenho do sistema de mobilidade, onde as necessidades de deslocação estão associadas ao desejo de realização de atividades sociais, culturais e económicas consideradas essenciais para a sociedade.

A necessidade de consumo fez com que o automóvel se tornasse o produto do sistema produtivo. A concentração de empregos, as atividades comerciais e serviços que contribuem para o desenvolvimento da cidade, associada ao incentivo ao uso do transporte individual, prejudica a mobilidade, afetada diretamente pelo espaço urbano, em função das características do uso e ocupação do solo, infraestrutura viária e qualidade dos serviços do transporte público.

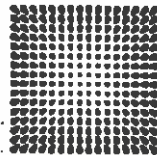
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REUNIÃO DE 28-01-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Seção de Avaliação de fev. 2021

de fev. 2021



S. João da Madeira
Câmara Municipal

Na circulação rodoviária está implícita uma disputa pelo espaço público: peões, comerciantes e condutores disputam o espaço ao longo das ruas. Os comerciantes desejam o máximo de acessibilidade para o seu negócio e reclamam estacionamento adequado para os seus clientes, ao que acrescem as condições adequadas para as operações de logística, cargas e descargas de bens e mercadorias. O condutor, utente da via, deseja fluidez do tráfego. O peão, cidadão urbano, deseja conforto e segurança no espaço público que disputa diariamente nas suas deslocações.

Em face do exposto, torna-se evidente a necessária e desejável articulação entre as diferentes ofertas de estacionamento público existentes na cidade de forma a garantir uma adequada gestão e satisfação da procura.

A situação atual, em que o município assegura a gestão direta dos espaços de estacionamento de superfície mantendo-se o atual concessionário a gerir os parques subterrâneos, coloca-se, em alternativa, a possibilidade de se optar por uma concessão integrada da exploração, gestão, requalificação, manutenção e fiscalização dos lugares de estacionamento pago na via pública (ZEDL), nos parques subterrâneos do Mercado e da rua João de Deus (Tribunal), e no parque a construir entre a Rua Padre Oliveira e a Rua Júlio Dinis (a "Concessão") associando-a à promoção de um projeto imobiliário de reabilitação urbana, que integra a conceção e construção do parque de estacionamento localizado entre a Rua Padre Oliveira e a Rua Júlio Dinis, como forma de viabilizar, económica e financeiramente, a construção do novo parque de estacionamento.

Esta solução implica a resolução ou revogação do contrato de concessão em vigor, antecipando para o município, em trinta anos, a posse de dois imóveis que se encontram avaliados em €4.755.744,00, tendo ao longo dos vinte anos da concessão apresentado sempre resultados operacionais negativos superiores a €100.000,00 anuais.

Conforme se afirma no parecer elaborado pela Vitor Almeida & Associados SROC, Lda. e subscrito pelo Dr^o. Vitor Almeida (Anexo III) "com a extinção do contrato de concessão, qualquer que seja a modalidade adotada, os ativos associados a estes dois parques de

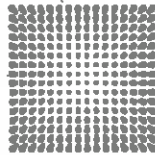
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

FEITO EM 28/01/2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

sessão: Ordinária de 18 de fev. de 2021

de 2021



S. João da Madeira
Câmara Municipal

estacionamento passarão para a titularidade do município, gerando por esta via um aumento do seu património”.

Esta é também uma oportunidade para se modernizar a infraestrutura e passar a disponibilizar um conjunto de serviços aos utentes que irão melhorar as condições de acessibilidade e utilização dos parques na interação do cliente com a oferta.

À parte dos serviços essenciais a desenvolver pelo concessionário e que se traduzem na recolha e cobrança de todos os valores respeitantes às taxas de estacionamento geradas pelos lugares de estacionamento na via pública e nos parques, pretende-se que este proceda: à instalação e manutenção de um sistema de monitorização remoto, acessível através de plataforma Web, que possibilite a obtenção de dados em tempo real relativos às várias vertentes da totalidade do sistema de gestão implementado; à instalação de um sistema de gestão de vagas de estacionamento à superfície, do tipo “Smart Parking”; à execução de obras de melhoria e de requalificação da infraestrutura e dos sistemas de gestão da ZEDL, sempre que tal se revele necessário, nomeadamente em virtude do desgaste da infraestrutura ou da inoperacionalidade dos equipamentos dos sistemas de gestão; à fiscalização do estacionamento nos lugares concessionados; à promoção de um projeto imobiliário de reabilitação urbana, integrando a conceção e construção de um parque de estacionamento.

Tomando em consideração as conclusões do parecer jurídico quanto à inexigibilidade da obrigação do atual concessionário relativa à construção do terceiro parque, em resultado de impossibilidade temporária não imputável face ao decurso de tempo verificado (mais de 35% da duração total do contrato) e que se traduziria num fator acrescido de perturbação da economia do contrato, no interesse em se avançar para uma concessão integrada do sistema de estacionamento público, importa promover a revogação por acordo entre as partes do contrato de concessão do direito de superfície para a construção e exploração dos três parques de estacionamento com os fundamentos constantes do parecer jurídico, a saber:

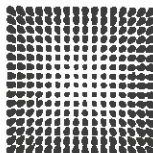
Esta revogação pode ter lugar a qualquer momento e os respetivos efeitos jurídicos (em tudo idênticos aos do resgate) e financeiros (uma compensação a favor da Empresa Concessionária) são fixados no próprio acordo. Convencionar a extinção do

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REQUISIÇÃO DE 28-01-2021

SECRETARIA MUNICIPAL DE CANCELAMENTO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Assessor: Estorvoiro, de 18 de Fevereiro de 2021



S. João da Madeira
Câmara Municipal

contrato, em vez de a ditar por via de um ato administrativo de resgate, poderla revelar-se uma forma particularmente apta de superar as vicissitudes da concessão em apreço, através de uma solução justa e mutuamente acordada.

O estudo de viabilidade económica e financeira aponta também no sentido de se verificar uma clara vantagem na opção pela concessão em detrimento da exploração direta, bem como na opção pela associação do projeto imobiliário de reabilitação urbana em detrimento da construção isolada do novo parque, concluindo nos seguintes termos:

A opção por um modelo de concessão, comparativamente a uma solução de manutenção da situação atual, com o Município a assegurar a gestão direta dos espaços de estacionamento de superfície, mantendo-se o atual concessionário a gerir os parques subterrâneos, revela-se muito mais vantajosa, sendo expectável que tal permita ao Município incrementar as suas receitas, decorrentes da partilha que irá ser assegurada pelo futuro Concessionário, num montante que se poderá aproximar dos 1.498.534 euros, em termos de VAL, considerando uma taxa de desconto de 8%.

O modelo de exploração com inclusão do projeto imobiliário de reabilitação urbana apresenta-se mais vantajoso para o Município, permitindo incrementar as receitas que se estima que venham a ser obtidas pelo Município em cerca de 439.206 euros, em termos de VAL, considerando uma taxa de desconto de 8%;

O Código dos Contratos Públicos estabelece no nº. 1, do artigo 32º, que "Só é permitida a celebração de contratos mistos se as prestações a abranger pelo respetivo objeto forem técnica ou funcionalmente incindíveis ou, não o sendo, se a sua separação causar graves inconvenientes para a entidade adjudicante".

Efetivamente, a solução que se pretende implementar de celebração de um contrato de concessão da exploração do estacionamento e de reabilitação urbana configura um contrato misto que, embora cindível, se encontra demonstrado, através das conclusões do estudo de viabilidade económico-financeira (Anexo V), e não apenas pelo facto da construção do novo parque de estacionamento se demonstrar deficitária face ao volume expectável de receitas que poderá vir a gerar mas também porque, conforme acima de afirmou, "o modelo de

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

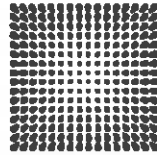
28-01-2021

RE

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE

S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão: 01/2021 - 13.02.2021



S. João da Madeira
Câmara Municipal

exploração com inclusão do projeto imobiliário de reabilitação urbana se apresentar mais vantajoso para o município, permitindo incrementar as receitas que se estima que venham a ser obtidas pelo município em cerca de €439.206,00 em termos de VAL...”, demonstrando ser claramente vantajoso para o interesse público a conjugação de ambas as prestações.

Termos em que se submete para apreciação e decisão as peças de um procedimento de concurso público internacional para a celebração de um contrato de concessão de exploração de estacionamento e de reabilitação urbana na cidade de S. João da Madeira, “Programa de Concurso” e “Caderno de Encargos”, tendo por objeto a concessão de exploração, gestão, requalificação, manutenção e fiscalização dos lugares de estacionamento pago na via pública (ZEDL), nos parques subterrâneos do Mercado e da rua João de Deus (Tribunal), e no parque a construir entre a Rua Padre Oliveira e a Rua Júlio Dinis, e uma operação de reabilitação urbana, nos termos previstos no artigo 43.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual), através da promoção de um projeto imobiliário que integra a conceção e construção do parque de estacionamento localizado entre a Rua Padre Oliveira e a Rua Júlio Dinis, visando a gestão integrada dos equipamentos e zonas de estacionamento público da cidade de S. João da Madeira.

O prazo fixado para a concessão é de vinte anos, não prorrogável.

O estacionamento à superfície contempla 953 lugares que correspondem aos atuais 856 em exploração, prevendo-se ainda a criação de mais 97 lugares nos seguintes arruamentos:

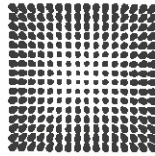
- i. Rua do Calvário;
- ii. Rua Gago Coutinho;
- iii. Rua Sacadura Cabral;
- iv. Rua da Liberdade;
- v. Rua Eça de Queirós;
- vi. Rua Dr. Serafim Leite;
- vii. Rua do Barroco;
- viii. Rua Visconde;
- ix. Rua da Igreja

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

28-01-2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Edição nº 18 de fevereiro de 2021



S. João da Madeira
Câmara Municipal

- x. Rua do Dourado, Rua Oliveira Júnior;
- xi. Rua Cinco de outubro;

Os dois parques de estacionamento subterrâneo disponibilizam, no seu conjunto, 431 lugares, correspondendo a 281 lugares do parque de estacionamento do Mercado e 150 lugares no parque de estacionamento do Tribunal, a que serão acrescidos, no mínimo, os 80 lugares previstos para o novo parque de estacionamento a construir e a afetar à concessão.

Quanto ao regime tarifário, o procedimento contempla a manutenção das tarifas e isenções atualmente praticadas pelo concessionário nos parques subterrâneos enquanto que para o estacionamento à superfície, se estabelece uma alteração que passa pela diferenciação de taxas a aplicar em três zonas, a saber:

Para os lugares implantados na zona central da cidade, zona pedonal, designada por Zona A, a taxa será fixada nos €0,80/hora e o estacionamento será permitido em um máximo de uma hora;

Para os lugares remanescentes atualmente em exploração, a designada Zona B, manter-se-ão as condições atuais, isto é, taxa fixada em €0,60/hora sendo permitido um máximo de duas horas de estacionamento;

Para a designada Zona C, correspondendo aos novos lugares a implementar na sequência desta concessão, será fixada uma taxa de €0,50/hora, sendo permitido um máximo de duas horas de estacionamento.

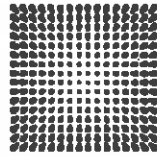
Encontra-se ainda prevista a criação de lugares de estacionamento rápido, para estacionamentos de até 15 minutos, para um máximo de 10 lugares a localizar em áreas sujeitas a muita pressão, em que a taxa horária a implementar será de €1,20/hora, correspondendo a €0,02/minuto.

Como já atrás se mencionou, a concessão também contempla a instalação e manutenção de um sistema de monitorização remoto, acessível através de plataforma Web, que possibilite a obtenção de dados em tempo real relativos às várias vertentes da totalidade do sistema de gestão implementado, a instalação de um sistema de gestão de vagas de estacionamento à superfície, do tipo "Smart Parking", a execução de obras de melhoria e de requalificação da infraestrutura e dos sistemas de gestão da ZEDL, sempre que tal se revele necessário, nomeadamente em virtude do desgaste da infraestrutura ou da inoperacionalidade dos equipamentos dos sistemas de gestão, a fiscalização do estacionamento nos lugares

[Handwritten signature]

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
28-01-2021

ASSINTELA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 01/01/2021



S. João da Madeira
Câmara Municipal

concessionados e a promoção de um projeto imobiliário de reabilitação urbana, integrando a conceção e construção de um parque de estacionamento.

Quanto a este último, o projeto imobiliário de reabilitação urbana, o município será responsável pelos processos expropriativos que se revelem necessários à execução do projeto, transferindo para o Adjudicatário a propriedade do terreno, composto por seis prédios, onde as obras de construção abrangidas pelo projeto imobiliário de reabilitação urbana, incluindo o parque de estacionamento nele integrado, serão realizadas.

O parque de estacionamento constituirá uma fração autónoma a afetar à Concessão.

A afetação do referido parque de estacionamento à Concessão ocorre quando da sua disponibilização para utilização pública, que deve ser assegurada no prazo máximo de 365 dias após a aprovação do projeto de execução.

As demais frações a construir no âmbito do projeto imobiliário de reabilitação urbana são propriedade do Adjudicatário, podendo por este ser comercializadas, assumindo o ónus e os riscos inerentes à sua comercialização.

O Adjudicatário obriga-se a pagar à Entidade Adjudicante um prémio no valor de 250.000,00€ (duzentos e cinquenta mil euros) no dia da outorga do Contrato e, mensalmente, o valor correspondente à percentagem constante da proposta adjudicada aplicada sobre a Receita Bruta Efetiva, a qual não será inferior a 50,000%, acrescendo a estes valores o IVA à taxa legal em vigor.

Acresce informar que a utilidade económica imediata do Contrato para a Entidade Adjudicante se estima em €2.967.607,00 (por referência ao Valor Atualizado Líquido esperado dos pagamentos a efetuar pelo Adjudicatário ao longo de toda a vigência do contrato a celebrar).

Em face do acima exposto remete-se, para deliberação os seguintes documentos:

Minuta do "Acordo de Revogação do Contrato de Constituição do Direito de Superfície para a Construção e Exploração de Três Parques de Estacionamento Subterrâneo" (Anexo IV);

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
R. ... 28 -01-2021
S. JOÃO DA MADEIRA
2021

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Sessão: Ordinária de 28 de Janeiro de 2021

Deliberação: A) Acordo de Parceria do Gubato: Aprovado
na maioria com 20 votos a favor, 13 do PS
7 da coligação PSD/EDS e 1 abstenção de EDU.

B) Autorização para a concessão da exploração
de estacionamento subterrâneo e de superfície urbana: Aprovado
A Mesa da Assembleia Municipal

Presidente: MCSRIUBU

1º Secretário: Antónia Silva Lopes

2º Secretário: Waldemar

S. João da Madeira 7 abstenções de coligação PSD/EDS e 1 voto contra de EDU.

Programa de Concurso e Caderno de Encargos para suporte do procedimento de Concurso Público Internacional para a celebração de um contrato de concessão de exploração de estacionamento e de reabilitação urbana na cidade de São João da Madeira (Anexos VI e VII);

Mais se sugere para constituição do Júri deste procedimento:

Presidente: Chefe de Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente, Arq. Joaquim Milheiro

Vogais: Chefe de Divisão de Finanças e Património, Drª. Sofia Rocha;

Chefe de Divisão Jurídica, Administrativa e Gestão de Recursos Humanos, Drª. Diana Bulhosa;

Vogais suplentes: Chefe de Divisão de Obras Municipais, Engº. Castro Ferreira;

Chefe de Divisão de Obras Particulares: Engº. João Alegria

ANEXO I - Informação Jurídica "Da extinção do contrato de concessão de obras públicas relativo a estacionamento subterrâneo e de superfície em São João da Madeira"

ANEXO II - Informação Jurídica "Da não construção do 3º parque de estacionamento subterrâneo no âmbito do contrato de concessão de obras públicas relativo ao estacionamento subterrâneo e de superfície em São João da Madeira"

ANEXO III - Parecer sobre os fundamentos económicos e financeiros que justifiquem o pagamento de uma indemnização relativa a eventual cessação antecipada do contrato de concessão do direito de superfície para a construção e exploração

ANEXO IV - Minuta do acordo de revogação do contrato de concessão

ANEXO V - "Estudo de avaliação da viabilidade económico-Financeira"

ANEXO VI - Programa de Concurso

ANEXO VII - Caderno de Encargos e respetivos anexos

À consideração superior

O Chefe de Divisão

Joaquim Milheiro, arquiteto

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REUNIÃO DE 28-01-2021

A Câmara ~~deliberou~~ com base na informação técnica deliberou: 1- Por unanimidade, aprovar e submeter à Assembleia Municipal a minuta do "Acordo de Revogação do Contrato de Constituição do direito de superfície para a construção e exploração de três parques de estacionamento subterrâneo".

2- Por maioria, aprovar e submeter à Assembleia Municipal a autorização para a concessão da exploração de estacionamento subterrâneo e de reabilitação urbana na cidade de São João da Madeira, nos termos do Programa de Concurso, Caderno de Encargos e demais documentos anexos, abstiveram-se os Srs. Vereadores Paulo Cavaleiro e Patrícia Rolêdo.

(Handwritten signatures)

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 28-01-2021

