

10. Pedido de hipoteca do direito de concessão de exploração de um terreno municipal para construção e exploração de complexo desportivo integrado, apresentado pela empresa Supera Braga, Unipessoal Lda.

Submete-se, para apreciação e aprovação do Executivo Municipal, pedido de hipoteca do direito de concessão de exploração de um terreno municipal para construção e exploração de complexo desportivo integrado, apresentado pela empresa Supera Braga, Unipessoal Lda., ao abrigo do artigo 419.º do Código dos Contratos Públicos, da alínea d) do n.º 1 do artigo 688.º do Código Civil, e do n.º 3 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto.

Assunto: Parecer jurídico / Pedido de hipoteca do direito de concessão de exploração de um terreno municipal para construção e exploração de complexo desportivo integrado – Supera Braga, Unipessoal Lda.

I. ENQUADRAMENTO FÁCTICO

Mediante o requerimento apresentado pela empresa Supera Braga Unipessoal, Lda., na qualidade de concessionária do “Contrato de concessão de exploração de um terreno municipal para construção e exploração de complexo desportivo integrado celebrado com o Município de Braga”, veio solicitar a autorização da **oneração do direito de concessão**, através de hipoteca desse direito, ao abrigo da cláusula 17 do Caderno de Encargos do concurso aprovado, do artigo 419.º, n.º 3, do Código dos Contratos Públicos, do artigo 688.º, n.º 1, al. d) do Código Civil, e do artigo 28.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto.

II. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

1. A hipoteca é admitida na legislação portuguesa, ~~nos termos previstos nas seguintes normas legais~~

1) Dispõe o artigo 419.º, do Código dos Contratos Públicos, o seguinte:

Bens afetos à concessão

1 - *À concessão corresponde um estabelecimento, que integra os bens móveis e imóveis afetos àquela e os direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.*

2 - *Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à concessão todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo concessionário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.*

3 - *O concessionário só pode onerar bens do domínio público afetos à concessão mediante autorização, que deve acautelar a compatibilidade daquela oneração com o normal desenvolvimento das atividades concedidas.*

2) O artigo 688º, n.º1, alínea d), do Código Civil, estabelece poder ser objeto de hipoteca “O direito resultante de concessões em bens do domínio público, observadas as disposições legais relativas a transmissão dos direitos concedidos”;

3) O artigo 28.º, n.º3 do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, estipula que “O direito resultante da concessão pode constituir objeto de atos de transmissão entre vivos e de garantia real, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante desde que precedidos de autorização expressa da entidade concedente.”.

2. Neste contexto, o quadro legal supra exposto admite expressamente a hipoteca do direito de concessão, assim como a hipoteca sobre o direito de superfície (cfr. artigo 688º nº 1 alínea c)) .

A possibilidade de oneração destes direitos funda-se no interesse em “...garantir a rentabilização dos bens do domínio público e se assegurar o interesse dos privados na realização de investimentos em parcelas dominiais, com um enquadramento jurídico adequado à obtenção do financiamento necessário e às necessidades práticas de gestão...” Cfr. Ana Gouveia Martins, *As licenças e concessões de utilização privativa do domínio publico como um instrumento de rentabilização e valorização dos bens dominiais*, e@publica, Vol. 5, n.º 1, janeiro de 2018”, argumentação com aplicabilidade aos bens integrados no domínio privado do município .

3. Importa ainda referir, que em caso de eventual incumprimento por parte do devedor, **o credor hipotecário sempre estará sujeito ao cumprimento todos os requisitos legais, técnicos, financeiros, cujo cumprimento houvesse sido exigido ao titular originário, aquando da respetiva atribuição, assim se assegurando a verificação das condições para a continuidade do exercício das obrigações e direitos originariamente estabelecidos.**

4. Mais. A autorização pela concedente da hipoteca do direito de concessão acarreta em si mesma a autorização para uma eventual cessão da posição contratual em caso de execução da hipoteca, situação prevista expressamente nas peças processuais do concurso.

Contudo esta autorização nunca poderá **consubstanciar uma violação das normas e princípios da contratação pública e dos demais normativos aplicáveis à execução do contrato, pelo que, a eventual cessão da posição contratual decorrente da execução da hipoteca, deverá sempre ocorrer no cumprimento daqueles princípios e normas.**

5. Sendo certo que, a não se verificarem tais condições, **deverá considerar-se o contrato resolvido, por impossibilidade superveniente e definitiva do cumprimento imputável ao concessionário**, daí decorrendo, nos termos previstos no artigo 425, nº3 do CCP, a reversão para o concedente, a título gratuito, de todos os bens que integram o estabelecimento da concessão, estando o concessionário obrigado a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento.

III. CONCLUSÃO

1. Afigura-se que o quadro legal aplicável permite que a Câmara Municipal possa autorizar a hipoteca do direito de concessão, desde que **acautelada a compatibilidade daquela oneração com o normal desenvolvimento das atividades concedidas e no estrito cumprimento das condições antes enunciadas.**
2. Neste enquadramento deve ser avaliada a pretensão da requerente, para, em caso de concordância, submeter-se a pretensão a apreciação do Executivo Municipal.

O (a) Chefe de Divisão / Técnico(a)

Caderno de Encargos

Concurso Público

**“Concessão de Exploração de um Terreno Municipal para a
Construção e Exploração de Complexo Desportivo Municipal de
Braga”**

Caderno de Encargos

Contrato de Concessão

Capítulo I

Disposições gerais

Cláusula 1ª

Objeto

1- O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a **Concessão de exploração de um Terreno Municipal para a Construção e Exploração de Complexo Desportivo Municipal de Braga**, na Rua Luís Soares Barbosa, em Braga num terreno municipal com área de 6476m², com uma área de implantação de 3000m², uma cerca máxima de 12 metros e estacionamento subterrâneo, de acordo com a planta anexa a este caderno de encargos.

2- A concessionária deve desempenhar as atividades concessionadas de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

Cláusula 2ª

Contrato

1- O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2- O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

- a) Os suprimientos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros ou omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as retificações relativas ao Caderno de Encargos;
- c) A proposta adjudicada;
- d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4- Em caso de divergência entre os documentos referidos no nº 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no Artigo 99º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no Artigo 101º desse mesmo diploma legal.

Capítulo II

Obrigações contratuais

Secção I

Obrigações do prestador de serviços

Subsecção I

Disposições gerais

Cláusula 3ª

Obrigações principais do concessionário

1- Sem prejuízo de outras obrigações na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:

- 1.1 Obrigação de contruir e explorar um Complexo Desportivo Municipal de Braga num lote com área total de 6476m², com uma área de implantação de 3000m² e uma cércea máxima de 12 metros.
- 1.2 Obrigação de construir, no terreno, um estacionamento subterrâneo com cerca de 150 lugares de estacionamento.
- 1.3 Obrigação de apresentar à Câmara Municipal de Braga o projeto completo, com todas as especialidades, do Complexo Desportivo Municipal de Braga com piscina, sauna, spa, salas de atividade de grupo, salas de exercício e musculação. O projeto do Complexo Desportivo Municipal de Braga é objeto de controlo prévio e licenciamento urbanístico no âmbito do previsto no RJUE.
- 1.4 Obrigação de assegurar, durante todo o período da concessão, a manutenção, limpeza e bom funcionamento do Complexo Desportivo Municipal de Braga.
- 1.5 A obrigação do pagamento de todas as despesas de investimento e exploração, que são da responsabilidade do concessionário.
- 1.6 O concessionário tem a obrigação, durante todo o tempo da concessão, de permitir o acesso gratuito à piscina a atividades do Município de Braga, com alunos de Jardins de Infância e/ou escolas do 1º ciclo do Ensino Básico, num período de 2 (duas) horas diárias, durante 3 (três) dias úteis por semana, num número mínimo de 30 (trinta) alunos por hora de utilização e uma ocupação máxima por hora de 2 (duas) pistas. As condições concretas de utilização serão acordadas entre as partes. A utilização de espaço no Complexo Desportivo Municipal de Braga atrás referida por parte do Município de Braga não acarreta qualquer custo ao concessionário em termos de enquadramento técnico.
- 1.7 A segurança das instalações concessionadas será da responsabilidade do concessionário, sem prejuízo da Câmara Municipal de Braga poder adotar as medidas que entender por convenientes.
- 1.8 O concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação em vigor.

- 1.9 O concessionário é responsável pelo cumprimento de toda a legislação em vigor no que respeita à atividade que vai desempenhar nomeadamente quanto á higiene e segurança no trabalho, licenças, alvarás e segurança de equipamentos e instalações.
- 1.10 O preço base da contrapartida a pagar pelo concessionário à Câmara Municipal de Braga será de 700.000€ (setecentos mil euros).

Cláusula 4ª

Forma de prestação da concessão

Para acompanhamento da execução do contrato, o concessionário fica obrigado a enviar ao Município de Braga relatórios anuais com o balanço das atividades desenvolvidas no Complexo Desportivo Municipal de Braga e que cumpram o disposto no nº1 do artigo 418º do CCP.

Cláusula 5ª

Prazo de concessão

- 1- A concessão de exploração mantém-se em vigor pelo prazo de 40 (quarenta) anos.
- 2- No final da concessão, o terreno volta à posse do Município de Braga, integrando o património municipal o edificado e respetivo equipamento, que deverão estar em estado de utilização, sem que o concessionário tenha direito a indemnização ou compensação.
- 3- Após assinatura do contrato de concessão, o concessionário deve apresentar todos os projetos de especialidades num prazo máximo de 90 (noventa) dias.
- 4- O concessionário deverá concluir a obra num prazo máximo de 480 (quatrocentos e oitenta) dias, contado a partir da data de aprovação dos projetos e emissão da respetiva licença de construção.

Cláusula 6ª

Conformidade e garantia técnica

O concorrente fica sujeito, com as devidas adaptações e no que se refere aos elementos entregues à Câmara Municipal de Braga em execução do contrato, às exigências legais, obrigações do concessionário e prazos respetivos, nos termos do CCP e demais legislações aplicáveis.

Subsecção II

Dever de sigilo

Cláusula 7ª

Objeto do dever de sigilo

1- O concessionário deve guardar sigilo sobre a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, respeitante ao Município de Braga, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2- A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

3- Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fosse comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo concessionário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 8ª

Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de concessão a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Secção II

Obrigações da Câmara Municipal de Braga

Cláusula 9ª

Fiscalização

O Município de Braga tem o direito de fiscalizar as instalações concessionadas, não podendo o concessionário opor-se à mesma.

Cláusula 10ª

Contrapartidas

1- O preço base da contrapartida a pagar pelo concessionário à Câmara Municipal de Braga será de 700.000€ (setecentos mil euros).

2- O pagamento da contrapartida será efetuado pelo concessionário à Câmara Municipal de Braga em duas prestações, respetivamente de 30% aquando da adjudicação da proposta vencedora e 70% no ato do levantamento da licença de construção do Complexo Desportivo Integrado.

Capítulo III

Penalidades contratuais e resolução

Cláusula 11ª

Penalidades contratuais

- 1- Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a Câmara Municipal de Braga pode exigir do concessionário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.
- 2- As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a Câmara Municipal de Braga exija uma indemnização pelo dano excedente.
- 3- A aplicação das sanções contratuais é precedida de audiência prévia escrita à concessionária, para, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da notificação, se pronunciar.

Cláusula 12ª

Força maior

- 1- Não podem ser impostas penalidades ao concessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se com tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
- 2- Podem constituir força maior se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
- 3- Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituem força maior para os subcontratos do concessionário, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do concessionário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedade ou grupo de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo concessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaíam;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;
 - e) Incêndios ou inundações como origem nas instalações do concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do concessionário não devidas a sabotagem;
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4- A concorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5- A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 13ª

Resolução por parte da Câmara Municipal de Braga

1- Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, a Câmara Municipal de Braga pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o concessionário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos:

- a) Pelo não cumprimento do projeto apresentado;
- b) O não cumprimento das obrigações constantes do Caderno de Encargos.

Capítulo IV

Caução e seguros

Cláusula 14ª

Execução da caução

1- O exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais pelo cocontratante, será garantido por caução a apresentar nos termos descritos no programa de concurso.

2- A liberação da caução ou dos valores retidos segue os termos previstos no artigo 295º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 15ª

Seguros

1- É da responsabilidade do concessionário a cobertura, através de contratos de seguro, dos seguintes riscos:

- a) Responsabilidade civil
- b) Multirriscos

2- A Câmara Municipal de Braga pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o concessionário fornecê-la no prazo de 10 (dez) dias.

Capítulo V

Resolução de litígios

Cláusula 16ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo e fiscal de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro.

Capítulo VI

Disposições finais

Cláusula 17ª

Transmissão de concessão

1- A concessão não poderá ser transmitida total ou parcialmente ainda que por arrendamento, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Braga, sendo nulos todos os atos e contratos celebrados pelo concessionário com infração ao disposto neste preceito.

2- O concessionário só pode onerar bens do domínio público afetos à concessão mediante autorização, que deve acautelar a compatibilidade daquela oneração com o normal desenvolvimento das atividades concedidas.

3- Nos termos do artigo 411º do Código dos Contratos Públicos, o adjudicatário poderá constituir uma sociedade anónima detida a 100% (cem por cento) pelo adjudicatário para a assinatura do contrato de concessão, com sede em Portugal e objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na concessão, para exploração da concessão do Complexo Desportivo Municipal de Braga.

Cláusula 18ª

Resgate e Sequestro da concessão

Ao resgate e ao sequestro da concessão são aplicáveis, por convecção, o disposto nos artigos 422º e 421º do Código dos Contratos Públicos, respetivamente.

Cláusula 19ª

Comunicações e notificações

1- Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes, devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 20ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 21ª

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.