

PROPOSTA

Considerando que:

1) O Município do Porto é proprietário do equipamento denominado Palácio de Cristal/Pavilhão Rosa Mota (doravante designado por PC/PRM), reconhecido como uma das mais valiosas estruturas para a concretização de iniciativas desportivas, recreativas, culturais e de animação da cidade do Porto.

2) O PC/PRM integra o domínio privado disponível do Município do Porto, tendo sido adquirido à sociedade do Palácio Cristal Portuense por escritura pública de compra e venda outorgada no dia 9 de Fevereiro de 1934, encontrando-se descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 316, a fls. 48v, do Livro B4.

3) Ao longo dos últimos quinze anos o PC/PRM tem acolhido múltiplas iniciativas desportivas, nomeadamente campeonatos nacionais e europeus, e bem assim muitos outros eventos organizados pela CMP ou a solicitação de dezenas de instituições públicas e privadas.

4) No âmbito da utilização que tem tido nos últimos quinze anos, é unanimemente reconhecido que o PC/PRM tem, actualmente, deficientes condições para a maioria dos eventos que ali se organizam, principalmente

para todos aqueles que impliquem o recurso a instalações sonoras (tais como espectáculos com características musicais), dado serem particularmente más as suas condições acústicas.

5) A gestão do PC/PRM está actualmente confiada à “CMPL – Porto Lazer – Empresa de Desporto e Lazer do Município do Porto, EEM” (doravante apenas designada por “PortoLazer”), empresa municipal de que o Município do Porto é o único accionista, constituída por escritura pública lavrada em 29 de Setembro de 2006.

6) A “GOP – Gestão de Obras Públicas, EM” (doravante apenas designada por “GOP”) realizou um levantamento sobre o estado físico actual do PC/PRM, tendo em vista avaliar o tipo de obras necessárias à sua reabilitação.

7) Do diagnóstico efectuado, a “GOP” concluiu que a simples reposição das condições mínimas de operacionalidade e conforto do PC/PRM implicaria um investimento muito significativo, mantendo-se, ainda assim, as limitações estruturais que sempre existiram e que atrás foram identificadas.

8) Tornou-se, deste modo, para a CMP evidente e aconselhável que seria necessário equacionar novas formas de gestão do PC/PRM, aproveitando a necessidade da sua requalificação estrutural para uma intervenção de fundo, no sentido de o dotar de condições de polivalência alargada, nomeadamente

para uma utilização multiusos, sem pôr em causa as componentes desportivas.

9) A escassez de recursos financeiros do Município do Porto exige que as prioridades do investimento público sejam canalizadas, ainda, para a satisfação de necessidades básicas sentidas pela população do Porto, devendo a Autarquia abster-se de chamar a si isoladamente a exploração de equipamentos que, pelas suas características, aconselham o recurso a promotores especializados com larga experiência.

10) Assim, e a fim de poder tomar uma decisão conscienciosa sobre o melhor caminho a seguir e as alternativas existentes para o PC/PRM, a CMP, através da extinta Associação Gabinete de Desporto do Porto, encomendou à “PARQUExPO, SA”, entidade de reconhecido mérito e especializada nesta área, a realização de estudos/análises.

11) A “PARQUExPO, SA” elaborou dois documentos que abordam, especificamente, os estudos de mercado e técnico que aquela entidade considera necessários à definição e caracterização de uma possível intervenção de renovação a efectuar no PC/PRM, bem como o correspondente “business plan” previsional relativo à exploração futura do equipamento.

12) Tais estudos constituíram a referência mínima relativamente ao programa de reabilitação/requalificação do PC/PRM aprovado pela CMP na sua reunião de 17 de Julho de 2007.

13) Também na supra referida reunião, a CMP aprovou a celebração com a “PortoLazer” de um contrato-programa para a renovação/requalificação do PC/PRM e para a sua subsequente exploração.

14) Tal contrato veio a ser celebrado em 22 de Julho de 2007.

15) Ainda na aludida reunião de 17 de Julho de 2007, a CMP autorizou a “PortoLazer” a, no cumprimento estrito das regras então definidas:

(i) contrair o financiamento necessário à renovação/requalificação do PC/PRM;

(ii) celebrar com terceiros os contratos necessários à concretização do mencionado contrato-programa, designadamente os referentes ao projecto, obra e fiscalização;

(iii) celebrar um contrato de cessão de exploração que, no respeito dos princípios legais aplicáveis em matéria de contratação e escolha de parceiro privado, tivesse por objecto a cessão de exploração do PC/PRM, bem como a gestão da sua renovação/requalificação;

(iv) adquirir uma participação não inferior a 20% do capital social da entidade cessionária a constituir, através da realização do capital social correspondente, podendo, no limite, e durante todo o prazo de vigência do

contrato de cessão de exploração, adquirir a totalidade do capital social da entidade cessionária, mediante o pagamento do justo valor.

16) A “PortoLazer”, em cumprimento do contrato programa celebrado com a CMP e das regras definidas na deliberação por esta aprovada em 17 de Julho de 2007, lançou publicamente, em 6 de Agosto de 2007, o procedimento de contratação da cessão de exploração do PC/PRM.

17) A primeira fase do referido procedimento consistiu na selecção de candidatos, até um máximo de cinco, para apresentação de propostas de reabilitação/requalificação do PC/PRM e respectivo modelo financeiro.

18) No decurso desta primeira fase só foram apresentadas duas candidaturas: (i) Proposta n.º 1 – PARQUEEXPO, SA e ATLÂNTICO – PAVILHÃO MULTIUSOS DE LISBOA, S.A; (ii) Proposta n.º 2 – Associação dos Amigos do Coliseu do Porto e AEP - Associação Empresarial de Portugal.

19) Ambas as candidaturas foram aceites pela comissão de abertura em 4 de Dezembro de 2007, dado reunirem todos os requisitos legais e procedimentais exigíveis, tendo, seguidamente, sido convidadas expressamente para apresentação formal de propostas concretas e completas de reabilitação/requalificação do PC/PRM, bem como do respectivo modelo financeiro.

20) Na sequência do convite formulado, ambos os candidatos admitidos acordaram entre si constituírem-se em consórcio e apresentarem uma proposta conjunta de reabilitação/requalificação do PC/PRM, com o inerente modelo financeiro, o que foi aceite pela “PortoLazer”.

21) O consórcio é constituído pela “AEP”, com uma participação de 50,4%, a “Atlântico”, com 20%, a “Associação Amigos do Coliseu do Porto”, com 19%, e a “PARQUExPO”, com 10,6%.

22) A proposta única foi apresentada em 13 de Fevereiro de 2008 e adopta o Cenário C previsto no documento de referência elaborado pela “PARQUExPO”, intitulado “Estudo de renovação e operacionalização do Palácio de Cristal”.

23) A proposta final apresentada pelos concorrentes constitui o Anexo I à presente proposta, dela fazendo parte integrante, apresentando-se nos pontos que se seguem (24 a 31) um resumo das informações mais importantes aí contidas.

24) O prazo de exploração proposto é de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir do primeiro ano completo de exploração, sendo o investimento total previsto no actual edifício na ordem dos € 17.000.000, assim repartido:

a) o Consórcio assumirá directamente investimentos no valor máximo de € 1.500.000 + IVA, competindo à “PortoLazer” definir as rubricas em que se concretizará tal investimento, de entre as seguintes:

- Gestão da obra de requalificação do PC/PRM;
- Assessoria especializada de setup durante a fase de construção;
- Equipamento de rigging/ material de suspensão;
- Cadeiras e mesas;
- Empilhador +barquinha +material de palco +equipamento audiovisual;
- Material de escritório;

b) a “PortoLazer” assumirá a responsabilidade pelo remanescente montante do investimento de requalificação do PC/PRM, incluindo o black-out de luz das clarabóias, perfazendo o valor estimado de cerca de € 15.478.795 +IVA.

25) O modelo de financiamento proposto, e que mereceu aprovação de uma instituição financeira, obedecerá, resumidamente, aos seguintes pressupostos:

a) concessão de linha de crédito suportada nas rendas anuais pagas pelo Cessionário ao Concedente;

b) fundos do QREN, estimados no valor mínimo de € 4.650.000,00, tendo por base uma comparticipação de 40% e um montante de investimento elegível de € 11.625.000,00 (75% do valor investimento suportado pelo Concedente);

c) linha de crédito adicional, caso se venha a mostrar necessário para completar o valor da obra, com amortizações semestrais iguais de capital durante 25 anos.

26) A contrapartida a pagar pelo Cessionário é a seguinte:

a) pagamento de renda anual fixa no valor de € 550.000, no primeiro ano, a ser paga trimestralmente e postecipada nos 30 (trinta) dias subsequentes ao término de cada período;

b) esta renda é actualizada anualmente pela taxa de inflação de acordo com o índice apresentado para cada ano, pelo Governo, no Orçamento de Estado, e

c) pagamento de renda anual variável de (i) 3,00 % (três por cento) do valor das receitas de exploração, até € 4.000.000 de Proveitos e (ii) de 4% (quatro por cento) sobre o remanescente acima de € 4.000.000 de Proveitos. Este valor variável será pago em simultâneo com a renda fixa.

27) A proposta apresentada pelo Consórcio, em conformidade com o previsto no estudo de renovação e operacionalização elaborado pela “PARQUExPO”, prevê ainda a expansão das instalações existentes, mediante a construção do espaço denominado “Salas Anexas”, com cerca de 2.500 m² e cuja investimento é de aproximadamente € 1.500.000,00.

28) O referido estudo identificou, na verdade, de forma clara, a necessidade de o PC/PRM, em termos globais, ser capaz de acolher acontecimentos

desportivos, espectáculos, encontros e outros eventos de grande dimensão, bem como de promover a realização de congressos, em que a versatilidade de funcionamento fosse a característica principal.

29) Esta versatilidade, como factor crítico de sucesso do projecto, assenta sobre duas valências:

(i) o Pavilhão propriamente dito, para a realização de grandes eventos, a decorrerem na Arena, com uma capacidade para cerca de 6.500 pessoas, e para a organização de congressos e outros eventos de menor dimensão, em paralelo ou não, em duas salas anexas com capacidade para 300 e 500 pessoas, respectivamente;

(ii) um edifício no exterior com espaços modulares, ocupando uma área de aproximadamente 2.500m² e podendo acolher 2 eventos de 600 pessoas cada em simultâneo, ou ser dividido em 3 salas de 400 pessoas cada, com capacidade total para acolher cerca de 1.200 pessoas.

30) O investimento inerente à construção deste edifício é assumido pelo Consórcio na sua proposta, dando-se, desta forma, resposta a uma necessidade que a cidade do Porto sempre demonstrou: a de possuir um espaço susceptível de acolher grandes eventos e congressos, mas que foi sempre contrariada pela falta de um espaço com a dimensão, localização e flexibilidade adequadas.

31) O novo equipamento cuja construção é proposta será, também, um espaço aberto à realização de eventos privados e internacionais, constituindo-se, assim, no maior centro de congressos que a cidade alguma vez teve.

32) A proposta apresentada pelo Consórcio concorrente foi devidamente avaliada, em 30 de Junho de 2008, pelo Conselho de Administração da “PortoLazer”, que funcionou para o efeito como comissão de avaliação, tudo conforme acta final que constitui o Anexo III à presente proposta, dela fazendo parte integrante.

33) A reabilitação/requalificação do PC/PRM foi, entretanto, objecto de candidatura ao Quadro Estratégico de Referência Nacional (QREN), tendo o projecto de decisão que aprovou o respectivo processo sido notificada à “PortoLazer” por carta datada de 16 de Abril de 2009, em que se prevê uma comparticipação/co-financiamento a fundo perdido de cerca de 5,8 milhões de euros, tudo conforme documento que constitui o Anexo II à presente proposta, dela fazendo parte integrante.

34) A “PortoLazer” apresentou, de todo o modo, em audiência prévia, uma reclamação contra a referida decisão, a qual não foi ainda objecto de decisão final, mas que poderá fazer com que, em caso de deferimento, o valor da comparticipação/co-financiamento a fundo perdido seja ainda superior.

35) Assim se finalizou, portanto, a segunda fase do procedimento de escolha do “Parceiro”/modelo, restando apenas, nos termos definidos pela deliberação da CMP de 17 de Julho de 2007, concluir a terceira fase para que se possa implementar a tão desejada e premente reabilitação/requalificação do PC/PRM (não antes pois estava-se ainda a aguardar pelo resultado da candidatura ao QREN, cujo desfecho era essencial para a concretização do projecto).

36) Atendendo à dimensão, complexidade e importância da obra de reabilitação/requalificação do PC/PRM, a “PortoLazer” solicitou apoio à GOP para a coadjuvar no processo de fiscalização do projecto e da obra, reforçando, assim, as garantias de defesa do interesse público municipal.

37) O gabinete de arquitectura responsável pela elaboração do projecto de reabilitação/requalificação do PC/PRM (GALP, Lda.) entregou já a uma versão final do anteprojecto de arquitectura, o qual, nos termos constantes da cláusula segunda, ponto três, alínea a) do contrato programa, deverá ser também aprovado pela CMP (Anexo IV à presente proposta, dela fazendo parte integrante).

PROPONHO:

1) Que a CMP aprove os Anexos I e III à presente Proposta, que da mesma fazem parte integrante, homologando, desta forma, a escolha do parceiro privado e respectivo modelo financeiro para a reabilitação, requalificação e gestão do PC/PRM.

2) Que a CMP aprove a contratação da GOP para fiscalização da obra e do projecto, bem como para, sempre que para tal for solicitada, dar apoio à “PortoLazer” em todos os domínios da sua actividade.

3) Que a CMP aprove a proposta de anteprojecto de arquitectura para o projecto de reabilitação/requalificação do PC/PRM, constante do Anexo IV à presente proposta, que da mesma faz parte integrante, incluindo a construção de um novo edifício exterior com espaços modulares, ocupando uma área de aproximadamente 2.500m².

Porto e Paços do Município, 15 de Junho de 2009

O Vereador do Pelouro da Cultura, Turismo e Lazer

Dr. Gonçalo Gonçalves