



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

**REGULAMENTO DO CONCURSO PARA CONCESSÃO DO
DIREITO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA DO COMPLEXO
MUNICIPAL DE PISCINAS DE FOLGOSA**

PROPRIEDADE:

Município da Maia

ENTIDADE GESTORA:

ESPAÇO MUNICIPAL

Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
** chamada para a rede fixa nacional*



Índice

Capítulo I Disposições Gerais.....	3
Artigo 1.º Objeto.....	3
Artigo 2.º Entidade Adjudicante.....	3
Artigo 3.º Destinatários e Concorrentes.....	3
Capítulo II Procedimento.....	4
Artigo 4.º Identificação e Consulta do Processo.....	4
Artigo 5.º Júri.....	4
Artigo 6.º Esclarecimentos.....	5
Artigo 7.º Visitas.....	5
Artigo 8.º Modo e Prazo de Apresentação das Propostas.....	6
Artigo 9.º Documentos Integrantes da Proposta.....	6
Artigo 10.º Prazo de Manutenção das Propostas.....	7
Artigo 11.º Sessão de Abertura Das Propostas.....	8
Artigo 12.º Análise e Avaliação das Propostas.....	8
Artigo 13.º Decisão de Concessão e Celebração do Contrato.....	9
Artigo 14.º Reserva de Não Adjudicação.....	10
Anexo I Aceitação do Caderno de Encargos.....	11
Anexo II Modelo Proposta de Preço.....	13
Anexo III Modelo de Avaliação das Propostas.....	14
Anexo IV.....	18

**Capítulo I
Disposições Gerais**

**Artigo 1.º
Objeto**

1. O presente Regulamento define as normas aplicáveis à consulta pública para a CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESPAÇO DE CAFETARIA NO COMPLEXO MUNICIPAL DE PISCINAS DE FOLGOSA.
2. A identificação e localização do objeto do presente concurso deve reportar-se às peças desenhadas incluídas sob o Anexo IV ao presente regulamento: planta de implantação do **Complexo Municipal de Piscinas de Folgosa**, com a identificação e delimitação do edifício integrado na mesma a afetar à designada “Cafetaria das Piscinas de Folgosa”, incluindo espaço exterior alocado à instalação da respetiva esplanada e acessos; e peças desenhadas do espaço de cafetaria.

**Artigo 2.º
Entidade Adjudicante**

A Entidade Adjudicante no âmbito do presente procedimento é a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., doravante simplesmente designada por Espaço Municipal, pessoa coletiva número 505462583, com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, 181, 4479-157 Maia, com o número de telefone geral +351 229438030 e com o endereço eletrónico **geral@espacomunicipal.pt**.

**Artigo 3.º
Destinatários e Concorrentes**

A presente consulta é pública e dirigida a todos os interessados, sendo admitidos como concorrentes as entidades que tenham por atividade ou objeto social a prestação de serviços similares aos incluídos no objeto da consulta e apresentem proposta de exploração.

Capítulo II Procedimento

Artigo 4.º

Identificação e Consulta do Processo

1. O processo encontra-se disponível na Espaço Municipal, onde pode ser examinado nos dias úteis, das 9h:30m às 12h:00m e das 14h:00m às 17h:00m, mediante marcação prévia por e-mail, para o endereço agomes@espacomunicipal.pt.
2. O processo encontra-se igualmente disponível na página da Internet da Espaço Municipal, onde pode ser examinado, em <http://www.espacomunicipal.pt/>.

Artigo 5.º

Júri

O presente procedimento é conduzido por um Júri composto por 3 (três) membros efetivos e 2 (dois) suplentes, designados por deliberação do Conselho de Administração da Espaço Municipal, e tem a seguinte composição:

- a) Luís André Branco de Brito, engenheiro, Diretor Geral da Espaço Municipal, que preside;
- b) Ana Maria Ribeiro Gomes, gestora, Coordenadora da Unidade de Gestão do Património Não Habitacional (GPNH) da Espaço Municipal;
- c) Renato Manuel Silva Pinto, integrado na Subunidade de Contratação Pública da Espaço Municipal; ;
- d) Rita Alexandra Ferrão Soeiro Lopes Rodrigues, engenheira, integrada na Unidade de Património Não Habitacional (GPNH) da Espaço Municipal, como membro suplente;
- e) Amanda Navas Leite, integrada na Subunidade de Contratação Pública da Espaço Municipal, como membro suplente.



1. O Júri inicia as suas funções no dia útil subsequente à abertura e publicação do presente concurso e só pode funcionar na presença de 3 (três) elementos, o que corresponde ao número de membros efetivos.
2. O Júri do procedimento exercerá as suas funções de acordo e conforme o estabelecido nos artigos 68.º e 69.º do Código dos Contratos Públicos.
3. Ao Júri compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento cuja competência não seja cometida à Espaço Municipal, excluindo-se a retificação das peças do procedimento, a decisão sobre erros ou omissões identificadas pelos interessados e a decisão de adjudicação.
4. As deliberações do Júri são tomadas por maioria simples de voto, não podendo haver lugar a abstenções.
5. Nas deliberações em que haja voto de vencido de algum membro do Júri, deve o mesmo fazer constar da ata as razões da sua discordância, através da competente declaração de voto.
6. Das reuniões do Júri são lavradas atas que, depois de aprovadas, são assinadas por todos os elementos presentes.

Artigo 6.º

Esclarecimentos

1. Os interessados poderão, dentro do prazo de apresentação das propostas, solicitar esclarecimentos sobre os termos da presente consulta ou solicitar visitas às instalações, através o endereço de correio eletrónico agome@espacomunicipal.pt.
2. O Júri designado prestará os esclarecimentos necessários.

Artigo 7.º

Visitas

1. Os interessados poderão solicitar a visita ao local, mediante solicitação para o endereço de correio eletrónico agomes@espacomunicipal.pt, até 2 (dois) dias antes do prazo fixado para a apresentação das propostas.

2. A data e hora da visita será comunicada através do respetivo endereço de correio eletrónico.

Artigo 8.º

Modo e Prazo de Apresentação das Propostas

- 1.1. Os interessados deverão entregar as suas propostas até **às 17h:00m do dia 8 (oito) de maio de 2026.**
- 1.2. As propostas e os documentos que as compõem serão apresentadas em formato que os interessados entenderem mais adequado, sendo o respetivo suporte físico encerrado em envelope fechado com a respetiva identificação, “Proposta – Cafeteria Piscinas de Folgosa”, e entregue na Sede da Espaço Municipal na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 181, 4470-157 Maia, até à data prevista no número anterior.
- 1.3. Em caso de entrega presencial, esta só poderá ocorrer em dias úteis, das 9h:30m às 12h:00m e das 14h:00m às 17h:00, contra recibo.
- 1.4. As propostas poderão ainda ser entregues no mesmo local, por via postal registada, desde que a data do registo do envio, não ultrapasse a data e hora fixada para a apresentação de propostas.
- 1.5. Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem.

Artigo 9.º

Documentos Integrantes da Proposta

1. A proposta será composta, obrigatoriamente, pelos seguintes documentos:
 - a) Declaração de Compromisso – Anexo I;
 - b) Memória descritiva, considerando os aspetos de execução do contrato submetidos à concorrência, previstos no ponto B.1 do Anexo III - Modelo de Avaliação das Propostas - para o subfator memória descritiva, sendo valorizado:



- i) Descrição do conceito a adotar;
 - ii) Descrição dos recursos humanos – indicação do número de colaboradores a afetar ao serviço;
 - iii) Descrição dos procedimentos de limpeza e desinfeção de instalações, equipamentos e utensílios, bem como das regras de conservação, preparação e serviço de alimentos e bebidas;
 - iv) Descrição da gestão de reclamações – indicação das medidas de prevenção e mitigação de novas reclamações, com inclusão de procedimentos de correção de não conformidades);
 - v) Carta de produtos – apresentação da carta a disponibilizar ao público, com indicação das categorias de produtos (refeições, snacks, pastelaria, bebidas quentes e frias).
- c) Lista de produtos, considerando os aspetos de execução do contrato submetido à concorrência, previstos no ponto B.2 do Anexo III - Modelo de Avaliação das Propostas – para o subfator “Adequação dos Produtos”.
 - d) Valor económico anual da proposta, com inclusão de endereço de correio eletrónico – Anexo III;
 - e) Documento comprovativo da regularização da situação contributiva para com a Segurança Social portuguesa emitido pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social;
 - f) Declaração comprovativa da situação tributária regularizada, emitida pelo Serviço de Finanças do domicílio ou sede do concorrente.
2. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa.

Artigo 10.º

Prazo de Manutenção das Propostas

Os concorrentes ficam vinculados às suas propostas pelo prazo de 100 (cem) dias, contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Artigo 11.º

Sessão de Abertura Das Propostas

1. A sessão de abertura das propostas terá lugar na sala de reuniões da Espaço Municipal e realizar-se-á no dia 2.º útil seguinte à data-limite da entrega das propostas, pelas 11h:30m.
2. Só poderão intervir na sessão as pessoas devidamente credenciadas pelos concorrentes.:
 - a) No caso de intervenção do titular de empresa em nome individual, é obrigatória a exibição do respetivo documento de identificação (bilhete de identidade ou cartão de cidadão) e de documento idóneo que comprove a sua qualidade de titular da empresa em nome individual (designadamente certidão permanente ou certidão do registo comercial onde tal conste);
 - b) No caso de intervenção de representantes de empresas em nome individual, sociedades ou agrupamentos complementares de empresas, é obrigatória a exibição dos respetivos documentos de identificação e de credencial emitida pela empresa em nome individual, sociedade ou agrupamento, da qual conste a identificação dos representantes, bem como da respetiva certidão permanente ou outro documento idóneo de prova da qualidade de representante.
3. Na mesma data verificar-se-á se as propostas apresentadas contêm os documentos exigidos no Artigo 9.º, não se fazendo qualquer juízo analítico formal ou material relativamente ao conteúdo dos mesmos.

Artigo 12.º

Análise e Avaliação das Propostas

1. A análise de admissibilidade das propostas será efetuada pelo Júri do procedimento.
2. Sem prejuízo do número seguinte, apenas serão admitidas e avaliadas as propostas que tenham apresentado os documentos previstos no Artigo 9.º e que os mesmos tenham sido validados.

3. À exclusão de propostas é aplicável o disposto nos artigos 132.º e 70.º do CCP e, ao suprimento de propostas, o regime previsto no artigo 72.º do mesmo diploma.
4. O critério de avaliação das propostas admitidas será o da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, na modalidade multifator, de acordo com o modelo de avaliação das propostas constante do Anexo III do presente programa.
5. Em caso de empate será selecionada a proposta que obtiver a pontuação mais elevada no critério “A – Valor Económico da Proposta”. Persistindo o empate, será considerada a melhor pontuação no critério “B.1 – Avaliação da Memória Descritiva” e, se ainda assim se mantiver o empate, será considerada a melhor pontuação no critério “B.2 – Adequação dos Produtos”.
6. Após análise e avaliação das propostas será elaborado relatório fundamentado, onde constarão as admissões e exclusões de propostas e o projeto de decisão de concessão.
7. O relatório referido no número anterior será notificado a todos os concorrentes através dos endereços de correio eletrónico indicados nas suas propostas, que se poderão pronunciar sobre o mesmo no prazo de 5 (cinco) dias úteis, através de pronúncia escrita enviada para o endereço de correio eletrónico agomes@espacomunicipal.pt.

Artigo 13.º

Decisão de Concessão e Celebração do Contrato

1. Após a análise e a avaliação das propostas e das eventuais pronúncias dos concorrentes, nos termos do artigo anterior, o Conselho de Administração da Espaço Municipal deliberará a decisão de concessão, que será notificada, juntamente com o relatório final, a todos os concorrentes.
2. O concessionário será ainda notificado da minuta de contrato a celebrar, que será elaborada de acordo com os parâmetros de execução do contrato previstos nos presentes termos de referência e com os termos da sua proposta, podendo sobre ela pronunciar-se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

Artigo 14.º

Reserva de Não Adjudicação

A Espaço Municipal reserva-se o direito de não adjudicar, se entender que as propostas, designadamente no que se refere à qualidade do projeto ou à experiência comprovada, não reúnem os requisitos exigíveis, considerando os objetivos municipais.

Anexo I
Aceitação do Caderno de Encargos

1. ...⁽¹⁾, portador do ...⁽²⁾ com o número ...⁽³⁾ e morada em ...⁽⁴⁾, na qualidade de representante legal de ...⁽⁵⁾, número de identificação fiscal ...⁽⁶⁾, com sede em ...⁽⁷⁾, tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Convite e especificações técnicas relativas à execução do Contrato a celebrar na sequência do procedimento para a **CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESPAÇO DE CAFETARIA NO COMPLEXO MUNICIPAL DE PISCINAS DE FOLGOSA**, bem como do Caderno de Encargos aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada se obriga a executar o referido Contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado Caderno de Encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.
2. Declara também que executa o referido Contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo ⁽⁸⁾:
 - a) ...
 - b) ...
 - ...
3. Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.
4. Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do Artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
5. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do Artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de proibição do direito de participar, como candidato, como Concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou Concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

¹ Nome do signatário;

² Tipo de documento de identificação do signatário;

³ Número do documento de identificação do signatário;

⁴ Domicílio profissional do signatário;

⁵ Nome da empresa concorrente;

⁶ Número de identificação pessoa coletiva;

⁷ Morada da empresa concorrente;

⁸ Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b) e c) do n.º 1 e no n.º 3 do Artigo 57.º do CCP



6. Quando a entidade adjudicante o solicitar, o Concorrente obriga-se, nos termos do disposto no Artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 1 do Artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
7. O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do Artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

....⁽⁹⁾

...⁽¹⁰⁾

⁹ Indicação do local e data

¹⁰ Assinatura digital nos termos do disposto nos números 4 e 5 do artigo 57.º do Código dos Contratos Públicos

Anexo II
Modelo Proposta de Preço

... ⁽¹⁾, na qualidade de representante legal de ... ⁽²⁾, com sede em ... ⁽³⁾, tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do objeto do procedimento de Concurso Público com a referência 2024_CP34, cujo objeto é a “CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESPAÇO DE CAFETARIA NO COMPLEXO MUNICIPAL DE PISCINAS DE FOLGOSA”, vem apresentar a sua proposta, obrigando-se a executar o referido contrato em harmonia com o caderno de encargos, e a pagar à Entidade Arrendadora, a título de renda, o valor anual de **€ (...)** **[indicar valor em algarismos e por extenso, em Euro]**, a ser pago em doze (12) prestações mensais de igual montante.

Mais declara que no preço contratual acima indicado estão incluídos todos os suprimentos de erros e omissões que foram identificados e aceites pela Espaço Municipal, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 5 e no n.º 7, ambos do artigo 50.º do Código dos Contratos Públicos.

Endereço de correio eletrónico: _____

Data: (...)

Assinatura: (...)

[Nome da entidade]

[Nome do representante legal]

[Cargo]

**Anexo III
Modelo de Avaliação das Propostas**

1. Nos termos do disposto na al. a), do n.º 1, do artigo 74.º do CCP, a adjudicação será efetuada segundo a aplicação do critério da proposta economicamente mais vantajosa:
 - a) Fator Preço (P) – 50%;
 - b) Fator Valia Técnica (VT) – 50%.
2. A pontuação final será apurada pela seguinte fórmula:

Pontuação Final (PF) = Pontuação do Fator Preço (P) + Pontuação do Fator Valia Técnica (VT)

A. Valor Económico da Proposta – 50,000 pontos

3. Este subfator reporta-se à avaliação do valor económico da renda no âmbito da proposta, considerando que a renda mínima é de € 3.000,00 (três mil euros) anuais, nos termos no presente Regulamento.
4. A pontuação é atribuída em função das seguintes condições:
 - a) Se a renda anual proposta pelo concorrente (**VEP**) for menor do que o valor de € 3.000,00 (três mil euros) [se **VEP < € 3.000,00**], a proposta é **excluída**, nos termos do disposto no ponto 12;
 - b) Se a renda anual proposta pelo concorrente (**VEP**) for igual ou maior do que de € 3.000,00 (três mil euros) e menor do que € 10.000,00 (dez mil euros) [se **€ 3.000,00 ≤ VEP < € 10.000,00**], a proposta é pontuada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = 20 + (VEP - 3\ 000) \cdot \left(\frac{20}{7\ 000}\right)$$

Sendo:

C – pontuação correspondente ao subcritério Valor Económico da Proposta;

VEP – Valor económico anual proposto para a renda [VEP = renda mensal x 12];

- c) Se a renda anual proposta pelo concorrente (**VEP**) for maior ou igual do que €10.000,00 (dez mil euros) [se **VEP** ≥ € 10.000,00], a proposta é pontuada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = 50 - 10 \cdot e^{-\frac{(VEP-10\,000)}{4\,500}}$$

Sendo:

C – pontuação correspondente ao subcritério Valor Económico da Proposta;

VEP – Valor económico anual proposto para a renda [VEP = renda mensal x 12];

e – base dos logaritmos naturais (número de Euler).

B. Valia Técnica – 30,000 pontos

B.1. Avaliação da Memória Descritiva

Pretende-se avaliar uma Memória Descritiva e Justificativa relativa ao espaço a explorar, designadamente ao nível do conceito/projeto apresentado e da sua adequação às características, exigências e forma de funcionamento do equipamento:

Atributos	Pontuação
Memória descritiva e justificativa da exploração do bar/cafetaria, adequada à sua natureza e características, contendo: <ul style="list-style-type: none"> a) Descrição do conceito a adotar; b) Descrição dos recursos humanos – indicação do número de colaboradores a afetar ao serviço; c) Descrição dos procedimentos de limpeza e desinfeção de instalações, equipamentos e utensílios, bem como das regras de conservação, preparação e serviço de alimentos e bebidas; 	30,000

d) Descrição da gestão de reclamações – indicação das medidas de prevenção e mitigação de novas reclamações, com inclusão de procedimentos de correção de não conformidades);	
e) Carta de produtos – apresentação da carta a disponibilizar ao público, com indicação das categorias de produtos (refeições, snacks, pastelaria, bebidas quentes e frias).	
Memória descritiva e justificativa da exploração do bar/cafetaria, adequada à sua natureza e características, na qual inclui apenas 3 (três) ou 4 (quatro) elementos previstos para a pontuação 30,000.	20,00
Memória descritiva e justificativa da exploração do bar/cafetaria, adequada à sua natureza e características, na qual inclui apenas 2 (dois) previstos para a pontuação 30,000.	10,000
A memória descritiva e justificativa apresenta apenas 1 (um) ou nenhum dos elementos previstos para a pontuação 30,000.	0,000

B.2. Adequação dos Produtos – 20,000 pontos

Tendo como pressuposto a atividade desportiva do espaço circundante, entende-se adequada a análise dos produtos a disponibilizar através da tabela seguinte:

Atributos	Pontuação
O candidato apresenta uma lista de produtos claramente adequada ao público-alvo (crianças e adultos), incluindo de forma expressa e em maioria opções saudáveis (por exemplo: fruta fresca, iogurtes naturais, sandes com pão escuro e ingredientes pouco processados, saladas, água, sumos sem adição de açúcar) ou alternativas com baixo teor de açúcar, sal e gordura.	20,000
O candidato apresenta uma lista de produtos globalmente adequada ao público-alvo (crianças e adultos), incluindo algumas opções	5,000



saudáveis, em número não inferior a 10 produtos distintos, coexistindo com produtos menos saudáveis em proporção ainda significativa.	
O candidato não apresenta produtos saudáveis ou apresenta-os em número claramente reduzido face aos restantes produtos não saudáveis.	0,000



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

Anexo IV

Planta de implantação do Complexo Desportivo das Piscinas de Folgosa, com a identificação e delimitação do edifício integrado na mesma a afetar à designada “Cafetaria da das Piscinas de Folgosa”, incluindo espaço exterior afeto à instalação da respetiva esplanada e acessos;