

**RELATÓRIO FINAL
DO JÚRI DO PROCEDIMENTO**

ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO DE RESTAURAÇÃO NA FEIRA DA MAIA

Em cumprimento do disposto no ponto 15 do Regulamento, reuniu o júri designado para o presente procedimento, elaborando o presente relatório final.

A. Audiência Prévia

Nos termos do ponto 14, o júri procedeu à audiência prévia escrita dos concorrentes, a qual resultou na pronúncia da concorrente Viviana Sofia Almeida Andrade, no dia 22/06/2026 pelas 16:42h.

A.1. DA RECLAMAÇÃO DA VIVIANA SOFIA ALMEIDA ANDRADE.

1. Em sede de audiência prévia, a concorrente Viviana Sofia Almeida Andrade manifesta a sua discordância relativamente ao teor do Relatório Preliminar, sustentando que o mesmo enferma de alegados vícios suscetíveis de afetar a legalidade da decisão de ordenação das propostas.
2. Para o efeito, procede a um enquadramento da sua posição no procedimento, identificando a classificação obtida, a diferença pontual relativamente à proposta ordenada em primeiro lugar e defendendo que o resultado do concurso decorre da pontuação atribuída no subfator B2 – "Espaços em Atividade", cuja avaliação considera incorreta.
3. Em síntese, a reclamante sustenta que lhe deveria ter sido atribuída pontuação diferente naquele subfator, por entender que a classificação de zero pontos assenta numa aplicação alegadamente arbitrária, contraditória e insuficientemente fundamentada do critério de avaliação, concluindo que a atribuição da pontuação por si preconizada determinaria a alteração da ordenação final das propostas.
4. Analisados os argumentos apresentados, cumpre ao Júri pronunciar-se sobre cada uma das questões suscitadas, demonstrando que a avaliação efetuada respeitou integralmente as disposições constantes do Regulamento do Concurso, os critérios previamente definidos e os princípios aplicáveis à atividade administrativa, não se verificando os vícios invocados pela reclamante;
5. Relativamente às alegações da reclamante referentes ao procedimento concursal anteriormente promovido pela Espaço Municipal, designadamente quanto aos esclarecimentos prestados pelo júri desse procedimento e às opções posteriormente adotadas pela entidade adjudicante na sequência da desistência do concorrente

inicialmente classificado em primeiro lugar, cumpre referir que as mesmas não se mostram suscetíveis de apreciação no âmbito do presente procedimento.

6. Com efeito, o direito de audiência prévia exercido pelos concorrentes destina-se exclusivamente a permitir a pronúncia sobre o teor do Relatório Preliminar elaborado no âmbito do procedimento atualmente em curso, bem como sobre os atos e decisões nele constantes, nomeadamente quanto à análise e atribuição de pontuações das várias propostas e consequentes decisões.
7. Nesta medida, não constitui o momento processualmente adequado para sindicar atos, decisões ou vicissitudes ocorridas em procedimento concursal anterior, autónomo e distinto, já concluído.
8. Consequentemente, as questões suscitadas pela reclamante, relativamente ao procedimento anteriormente realizado, extravasam manifestamente o objeto da presente audiência prévia, bem como qualquer legitimidade que o júri dispõe para eventual resposta mantendo-se, quanto ao presente procedimento, todos os fundamentos constantes do Relatório Preliminar.

Isto posto,

9. Relativamente à alegada contradição entre o esclarecimento prestado pelo Júri e a pontuação atribuída no subfator B2 – “Espaços em Atividade”, bem como à invocada aplicação arbitrária de um conceito indefinido e consequente violação dos princípios da transparência, da igualdade, da confiança legítima e do dever de fundamentação, cumpre esclarecer que tais alegações não merecem acolhimento.
10. O pedido de esclarecimento apresentado não incidia sobre a definição ou o conteúdo do conceito de "conceito análogo ou comparável", nem teve por objeto alargar ou redefinir os pressupostos materiais de aplicação do subfator B2. A questão submetida ao Júri visava, exclusivamente, confirmar se, para efeitos de apreciação do subfator B2, poderiam ser considerados estabelecimentos cuja gestão e/ou exploração fosse assegurada de forma efetiva pelo candidato, ainda que este não detivesse a respetiva titularidade formal, designadamente no âmbito de um negócio familiar, bem como se, no caso de candidaturas apresentadas por pessoas singulares, poderia relevar a experiência profissional efetiva do candidato.
11. Foi neste estrito contexto que o Júri esclareceu que a inexistência de titularidade formal não impede, por si só, a consideração da experiência ou da exploração de um estabelecimento, desde que o candidato demonstre uma intervenção direta, efetiva e consistente na respetiva gestão ou exploração, devidamente comprovada.



12. Assim, o esclarecimento prestado limitou-se a densificar o modo de comprovação da efetiva exploração do estabelecimento pelo candidato, não incidindo sobre a qualificação do estabelecimento como possuindo um "conceito análogo ou comparável".
13. Nestes termos, conclui-se que a pontuação atribuída à Reclamante no subfator B2 em nada contraria o esclarecimento oportunamente prestado pelo Júri. Com efeito, esse esclarecimento incidiu exclusivamente sobre a possibilidade de ser considerada a gestão ou exploração efetiva de um estabelecimento, independentemente da respetiva titularidade formal, desde que devidamente comprovada, não tendo alterado nem dispensado a apreciação do requisito relativo à existência de um estabelecimento com conceito análogo ou comparável ao objeto do concurso.
14. Assim, uma vez reconhecida a experiência efetiva da Reclamante nos termos do esclarecimento prestado, competia ainda ao Júri proceder à avaliação autónoma da verificação do requisito material exigido pelo subfator B2, motivo pelo qual a pontuação atribuída resultou da aplicação dos critérios constantes do Regulamento do Concurso, não se verificando qualquer desconformidade entre a avaliação efetuada e o esclarecimento anteriormente emitido.
15. Relativamente ao alegado pela reclamante quanto à presumível inexistência de critérios objetivos para aferição do conceito de "espaço análogo ou comparável", cumpre esclarecer que tal entendimento não merece acolhimento.
16. Com efeito, a análise efetuada pelo júri relativamente ao subfator B2 não assentou numa apreciação arbitrária ou discricionária, mas antes numa comparação objetiva entre as características do estabelecimento indicado pela reclamante e os elementos estruturantes do conceito definido no Anexo II – "Bases de Identidade de Conceito e Outras Condições".
17. Conforme resulta das peças do procedimento, pretendia-se que os concorrentes demonstrassem dispor de, pelo menos, um estabelecimento em atividade com um conceito análogo ou comparável ao espaço objeto do concurso.
18. Neste âmbito, o Anexo II concretiza os elementos essenciais que caracterizam o conceito pretendido, designadamente a existência de uma oferta transversal ao longo do dia, com especial enfoque no conceito de "brunch all day", refeições leves e completas, opções adaptadas a diferentes regimes alimentares, pastelaria/confeitaria artesanal de produção própria e diária, bem como componentes de gelataria artesanal e chás.
19. Assim, a apreciação do júri incidiu precisamente sobre a verificação da existência destes elementos no estabelecimento apresentado pela reclamante, tendo concluído que o "Café Massima", indicado no respetivo currículo, não apresenta um conceito globalmente coincidente ou comparável com aquele definido no Anexo II.



20. Com efeito, embora o estabelecimento apresentado disponha de alguns produtos que, isoladamente considerados, podem apresentar alguma similitude com determinados elementos da oferta prevista no Anexo II, a avaliação do júri não poderia limitar-se à análise individual e descontextualizada de produtos específicos, devendo antes considerar o conceito global do espaço, a sua filosofia, a abrangência da oferta e a experiência proporcionada ao cliente.
21. Neste sentido, verificou-se que a oferta disponibilizada pelo “Café Massima” contempla existência de uma oferta completa de brunch durante todo o horário de funcionamento.
22. Sucede que o júri verificou igualmente que o “Café Massima” não contempla outros elementos estruturantes do conceito definido no Anexo II, nomeadamente uma oferta de refeições leves e completas, incluindo saladas de autor, pratos quentes de inspiração vegetal, snacks saudáveis e opções para partilhar; bem como opções destinadas a diferentes regimes alimentares, designadamente alternativas plant-based, vegetarianas, vegan, sem glúten e low carb.
23. Assim, embora se reconheça que o “Café Massima” apresenta uma componente de brunch na sua oferta, tal circunstância representa apenas uma correspondência parcial com o conceito pretendido, não sendo suficiente para caracterizar o estabelecimento como dispondo de um conceito globalmente análogo ou comparável ao definido para o espaço objeto do procedimento
24. Do mesmo modo, relativamente à componente de gelataria, verificou-se que os produtos disponibilizados não correspondem a uma produção artesanal própria, elemento valorizado no conceito definido para o espaço a concurso.
25. Com efeito, o conceito pretendido assenta numa identidade própria, caracterizada por um conjunto de valores diferenciadores, designadamente a “Comida Honesta”, enquanto expressão de transparência na origem dos produtos, valorização de processos artesanais e promoção de uma cozinha de “verdade”; o conceito “Slow food”, associado a uma experiência gastronómica que privilegia o tempo, a fruição e um ritmo de consumo mais natural e descontraído; o conceito de “Green food”, traduzido numa preocupação com a sustentabilidade ao longo de toda a cadeia de valor, desde a seleção dos ingredientes até à gestão de resíduos; e o conceito de “Healthy living”, enquanto promoção do bem-estar físico e mental através da alimentação e do próprio ambiente do espaço.
26. Da análise efetuada pelo júri, não resultou demonstrado que o “Café Massima” apresente uma estrutura conceptual assente nestes valores, nem que a sua identidade, oferta e funcionamento revelem uma orientação globalmente coincidente com a filosofia definida no Anexo II.

27. Acresce que a avaliação do júri não se limitou à componente gastronómica, tendo igualmente considerado a dimensão conceptual e identitária do espaço, nomeadamente os valores associados ao conceito definido no Anexo II, sendo que da análise efetuada, concluiu o júri que o estabelecimento apresentado pela reclamante não evidencia uma correspondência com estes valores estruturantes, não se verificando uma identidade conceptual equiparável à pretendida para o espaço objeto do procedimento.
28. Por outro lado, também ao nível do espaço e ambiente, o júri considerou que a decoração e identidade visual do “Café Massima” não se encontram alinhadas com os elementos caracterizadores previstos no Anexo II, reforçando a conclusão de que não se trata de um estabelecimento com conceito análogo ou comparável.
29. Deste modo, importa salientar que a apreciação realizada pelo júri não assentou, assim, numa mera verificação formal ou isolada da existência de determinados produtos ou serviços pontualmente coincidentes, mas numa análise integrada do conceito do estabelecimento, por forma a aferir se o mesmo traduzia uma realidade comercial com características substancialmente próximas das pretendidas para o espaço objeto do concurso.

Por outro lado,

30. Relativamente à alegada contradição entre a avaliação atribuída no fator A – “Qualidade do Conceito/Projeto” e a avaliação efetuada no subfator B2 – “Espaços em Atividade”, com atribuição de pontuações diferenciadas sem a correspondente justificação, importa desde já esclarecer que se encontram em causa realidades distintas, com objetos de apreciação igualmente distintos.
31. Com efeito, uma coisa é a análise da proposta de conceito apresentada pela reclamante para o espaço objeto do concurso, efetuada no âmbito do Critério A – “Qualidade do Conceito/Projeto”, onde o **júri avaliou a solução conceptual proposta para a futura exploração do espaço.**
32. Outra realidade, substancialmente diferente, é a apreciação efetuada no âmbito do **subfator B2 – “Espaços em Atividade”, que não incide sobre o conceito projetado pela reclamante para o espaço a concurso**, mas antes sobre a experiência e capacidade demonstrada através da existência de estabelecimentos próprios já em funcionamento com um conceito análogo ou comparável ao definido no Anexo II.
33. Assim, no fator A estava em causa aferir a qualidade, coerência e adequação da proposta apresentada para o novo espaço a explorar, avaliando-se, designadamente, a capacidade



da concorrente em desenvolver e estruturar um conceito alinhado com os objetivos definidos pelo procedimento.

34. Já no subfator B2, o que se pretendia avaliar era se a concorrente já detinha, à data do procedimento, experiência comprovada na exploração de um estabelecimento com uma identidade conceptual semelhante àquela que se pretende implementar, sendo essa análise necessariamente efetuada por referência a um espaço efetivamente existente e em funcionamento, do qual a concorrente fosse proprietária.
35. Deste modo, a circunstância de a proposta apresentada pela reclamante para o espaço objeto do concurso ter sido considerada conforme e adequada ao conceito pretendido não permite, por si só, concluir que a mesma disponha de um estabelecimento atualmente em funcionamento com conceito análogo ou comparável.
36. **Tratam-se, portanto, de dois momentos de avaliação autónomos, com finalidades distintas**, por um lado, a apreciação da qualidade do conceito proposto para o futuro espaço a explorar, por outro, a verificação da existência de experiência prévia efetiva na exploração de um estabelecimento com conceito análogo ou semelhante ao definido no procedimento.
37. Consequentemente, não existe qualquer contradição entre a pontuação atribuída no fator A e a avaliação efetuada no subfator B2, uma vez que ambas resultam da aplicação de critérios distintos e incidem sobre realidades diferentes, não se verificando qualquer aplicação subjetiva ou arbitrária dos parâmetros de avaliação.
38. Relativamente ao descrito nos pontos D e E da pronúncia apresentada, cabe salientar que cada procedimento concursal configura uma realidade jurídica própria e autónoma, dotada das suas regras específicas, peças procedimentais e critérios de avaliação próprios, não podendo os atos praticados num determinado procedimento ser reapreciados ou colocados em causa no âmbito de um procedimento concursal distinto.
39. Assim, eventuais discordâncias relativamente a atos, decisões de avaliação ou demais vicissitudes ocorridas em procedimento concursal anterior deveriam ter sido suscitadas no âmbito desse mesmo procedimento, ou outro meio destinado para o efeito, não podendo ser transpostas para o presente procedimento com vista a questionar a validade ou adequação das decisões agora adotadas pelo júri.
40. Importa ainda salientar que, na sequência da experiência decorrente do procedimento concursal anterior, e tendo em consideração os ensinamentos resultantes da respetiva tramitação, revelou-se necessário proceder à reformulação e adequação de alguns dos subfatores de avaliação constantes do presente procedimento, com vista a assegurar uma melhor prossecução do objetivo pretendido, bem como a garantir que os critérios



definidos permitissem uma apreciação mais ajustada às características e especificidades do espaço objeto do concurso.

41. Tal reformulação não traduz qualquer alteração arbitrária dos critérios de avaliação, mas antes uma opção legítima da entidade adjudicante no sentido de aperfeiçoar o modelo de avaliação a adotar, assegurando uma maior adequação entre os parâmetros estabelecidos e a finalidade prosseguida pelo procedimento.
42. Face ao exposto, e após análise dos argumentos apresentados pela reclamante em sede de audiência prévia, conclui o Júri que os fundamentos invocados não são suscetíveis de afastar os pressupostos e conclusões constantes do Relatório Preliminar, mantendo-se integralmente válidos os critérios de avaliação aplicados, bem como a respetiva fundamentação subjacente à pontuação atribuída

B. Proposta de Adjudicação

Assim, o júri propõe a manutenção do teor e das conclusões do relatório preliminar e, consequentemente, a adjudicação da proposta apresentada pela proponente **D'alma - Pastelaria, Catering e Restauração, Lda.**, pelo valor anual de **€6.000,00 (seis mil euros)**.

C. Deliberações

As deliberações foram tomadas por unanimidade.

Maia, julho de 2026

O Júri do Procedimento,

**LUÍS
ANDRÉ
BRANCO
DE BRITO**

Digitally signed
by LUÍS ANDRÉ
BRANCO DE
BRITO
Date:
2026.07.10
13:10:51 +01'00'

Luís Brito, Eng.º
Presidente

**Ana
Maria
Ribeiro
Gomes**

Assinado de
forma digital por
Ana Maria
Ribeiro Gomes
Dados:
2026.07.10
13:02:03 +01'00'

Ana Gomes, Dr.ª
Vogal

**Renato
Manuel
Silva Pinto**

Assinado de
forma digital por
Renato Manuel
Silva Pinto
Dados: 2026.07.10
12:59:30 +01'00'

Renato Pinto, Dr.
Vogal

Assunto: Reclamação Administrativa - Concurso para Cedência para Exploração de um Espaço de Restauração na Feira da Maia - Audiência Prévia

Exmos. Senhores,

Viviana Sofia Almeida Andrade, candidata ao Concurso para Cedência para Exploração de um Espaço de Restauração na Feira da Maia, promovido pela Espaço Municipal - Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A. (doravante "Espaço Municipal"), vem, nos termos do ponto 14 do Regulamento do Concurso e dos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, exercer o seu direito de **audiência prévia**, manifestando a sua oposição ao Relatório Preliminar do Júri datado de 1 e 2 de junho de 2026, e apresentando a presente **reclamação administrativa**, por não se conformar com os resultados nele exarados e por considerar que o mesmo enferma de vícios graves, suscetíveis de determinar a sua anulação.

I. ENQUADRAMENTO, ANTECEDENTES E IMPACTO DECISIVO DO VÍCIO IDENTIFICADO

1. *A reclamante obteve, no presente procedimento, uma classificação final de 61,750 pontos, tendo sido ordenada em segundo lugar.*
2. *A proposta classificada em primeiro lugar - D'alma - Pastelaria, Catering e Restauração, Lda. - obteve 77,000 pontos.*
3. A diferença entre as duas classificações é de **15,250 pontos**. Esta diferença tem uma causa identificável, objetiva e diretamente sindicável: a atribuição à reclamante de **0 (zero) pontos** no subfactor B2 - Espaços em Atividade, a que correspondia uma pontuação máxima de **20 pontos**.
4. Se a reclamante tivesse sido pontuada no subfactor B2 - como, pelas razões adiante expostas, deveria ter sido -, a sua classificação final seria de **81,750 pontos**, superando a classificação da proposta classificada em primeiro lugar e determinando a adjudicação a favor da reclamante.
5. Trata-se, portanto, de um vício com impacto determinante no resultado do concurso: a diferença entre ganhar e perder é inteiramente imputável à aplicação arbitrária, contraditória e desprovida de fundamentação do subfactor B2.
6. Em setembro de 2025, a Espaço Municipal havia promovido um primeiro concurso para arrendamento do mesmo espaço (doravante "1.º Concurso"), com prazo de candidatura de 30 dias, no qual a reclamante foi classificada em segundo lugar. Durante esse procedimento, a reclamante apresentou pedido de esclarecimento relativamente às consequências de uma eventual desistência do candidato vencedor.

7. Em resposta, datada de 25 de setembro de 2025 e assinada pelos três membros do júri, foi expressamente esclarecido que, perante uma desistência, seria elaborado novo relatório promovendo a adjudicação à proposta classificada na posição seguinte. Este esclarecimento constitui ato procedimental vinculativo, integrante das peças do concurso.

8. Verificada a desistência do candidato vencedor, a entidade optou pela abertura de um novo procedimento, em vez de aplicar o mecanismo estabelecido no esclarecimento do júri. Em reunião presencial subsequente, a entidade comunicou que a informação constante do esclarecimento estaria alegadamente incorreta, por ter sido prestada por pessoa sem competência, reconhecendo simultaneamente que só se apercebeu do alegado erro perante a insistência da reclamante.

II. DOS VÍCIOS DO PROCEDIMENTO

A. VÍCIO CENTRAL: CONTRADIÇÃO ENTRE O ESCLARECIMENTO DO JÚRI E A PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA NO SUBFACTOR B2 - APLICAÇÃO ARBITRÁRIA DE CONCEITO INDEFINIDO - VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA TRANSPARÊNCIA, DA IGUALDADE, DA CONFIANÇA LEGÍTIMA E DO DEVER DE FUNDAMENTAÇÃO

A.1 - O pedido de esclarecimento e a resposta positiva do júri

9. No decurso do procedimento, a reclamante apresentou, a 20 de abril de 2026, um pedido de esclarecimentos visando clarificar a interpretação dos subfatores B1 e B2 da matriz de avaliação, designadamente quanto à relevância da experiência efetiva dos candidatos na gestão ou exploração de estabelecimentos de restauração com conceito análogo ou comparável ao objeto do concurso, ainda que sem titularidade formal do respetivo estabelecimento.

10. Em resposta, o júri esclareceu que, para efeitos de avaliação dos subfatores B1 e B2, pode ser considerada não apenas a titularidade formal de estabelecimentos, mas também situações em que o candidato demonstre uma intervenção direta, efetiva e consistente na respetiva gestão ou exploração, sendo que a expressão "operar" constante do regulamento deve ser interpretada em sentido funcional, abrangendo realidades em que exista participação efetiva na condução da atividade, desde que devidamente comprovada. O júri entendeu que esta interpretação se mostra conforme com os princípios da proporcionalidade, da concorrência e da transparência.

11. Acresce que, na sequência do esclarecimento prestado e de forma a assegurar o pleno conhecimento das condições do procedimento por todos os interessados, bem como a salvaguarda dos princípios da concorrência, da igualdade de tratamento e da

transparência, foi determinada a prorrogação do prazo para apresentação das propostas, passando o mesmo a terminar às 17h00 do dia 30 de abril de 2026.

12. Esta prorrogação de prazo é relevante por dois motivos: primeiro, reforça o carácter vinculativo do esclarecimento, dado que a entidade considerou a questão suficientemente relevante para justificar a alteração do calendário do procedimento; segundo, demonstra que o júri reconheceu que o esclarecimento prestado tinha impacto real nas condições de candidatura e na preparação das propostas.

13. A reclamante, confiando neste esclarecimento, apresentou a sua candidatura demonstrando precisamente a sua intervenção direta, efetiva e consistente na gestão e exploração de estabelecimento de restauração, em conformidade com o entendimento expresso pelo júri.

A.2 - A atribuição de pontuação nula contraria o esclarecimento prestado e assenta em fundamento diferente e indefinido

14. Não obstante o esclarecimento positivo prestado pelo júri - que ampliou expressamente o conceito de "operar" para abranger situações de gestão efetiva sem titularidade formal -, *foi atribuída à reclamante a pontuação de 0,000 pontos no subfactor B2, com o fundamento de que "os espaços identificados na candidatura não apresentam um conceito, características funcionais ou modelo de exploração que permitam qualificá-los como análogos ou comparáveis ao definido no Anexo II do procedimento."*

15. Esta decisão é juridicamente inaceitável por uma razão estrutural: o fundamento invocado para a recusa de pontuação é **completamente diferente** do fundamento que o próprio júri havia abordado e resolvido no esclarecimento. Com efeito:

- O pedido de esclarecimento da reclamante incidia sobre a **questão da titularidade formal vs. gestão efetiva**;
- O júri respondeu afirmativamente a essa questão, confirmando que a gestão efetiva era suficiente;
- Na avaliação final, o júri não nega pontuação por falta de gestão efetiva - nega-a com um fundamento inteiramente novo e autónomo: a alegada falta de **analogia de conceito** entre o estabelecimento da reclamante e o definido no Anexo II.

16. Este fundamento - a falta de analogia de conceito - **nunca foi objeto de definição nem se encontra definido nos documentos do concurso**. O júri negou pontuação com base em critério que não sabe definir - o que constitui a contradição mais grave do procedimento.

A.3 - O conceito de "espaço análogo" não está definido em parte alguma dos documentos do concurso

17. O critério B2 exige que o candidato disponha de "pelo menos, um estabelecimento em atividade com conceito análogo ou comparável ao definido no Anexo II". O Anexo II - "Bases de Identidade de Conceito e Outras Condições" - descreve o conceito do espaço a concurso, mas em nenhum momento define:

- Quais as características mínimas exigíveis a um estabelecimento para ser considerado "análogo ou comparável";
- Se a analogia deve ser total ou se é suficiente a analogia parcial;
- Quais os elementos diferenciadores entre um espaço "análogo" e um espaço "não análogo";
- Que mecanismo de verificação ou que ponderação de características seria utilizada pelo júri para determinar a analogia;
- Se existia alguma grelha, escala ou critério de aferição que os candidatos pudessem conhecer antecipadamente.

18. A ausência total de definição deste conceito - num subfactor que vale **20 pontos em 100** - configura violação direta dos princípios da transparência e da igualdade, consagrados no artigo 1.º-A do CCP, e implica que qualquer decisão do júri quanto à analogia ou não analogia de um estabelecimento é necessariamente arbitrária e insuscetível de controlo externo.

19. A confirmar esta conclusão, **não existem critérios internos definidos** para avaliar o conceito de "espaço análogo", o que significa que a avaliação deste subfactor nunca pôde ser feita com base em parâmetros objetivos, uniformes e controláveis.

A.4 - A fundamentação atribuída à D'alma revela que o júri nunca definiu objetivamente o critério

20. A leitura comparada do Relatório Preliminar confirma a ausência de critério objetivo. Quanto à proposta classificada em primeiro lugar, o júri limitou-se a afirmar que "*O candidato demonstra dispor de, pelo menos, um estabelecimento em atividade cujo conceito se revela análogo ou comparável ao definido no Anexo II - Base de Identidade do Conceito, encontrando-se o mesmo em funcionamento há mais de três anos.*"

21. Esta afirmação é uma conclusão vazia: não identifica qual o estabelecimento em causa, não descreve as suas características, não explica por que razão esse conceito é "análogo", não compara as características do estabelecimento da D'alma com as

descritas no Anexo II, e não estabelece qualquer paralelo que permita à reclamante compreender por que razão o estabelecimento da D'alma é análogo e o seu não o é.

22. Trata-se, portanto, de uma fundamentação puramente conclusória e tautológica, que se limita a afirmar o que deveria demonstrar, e que contrasta flagrantemente com a exigência legal de fundamentação suficiente, clara e verificável, imposta pelo artigo 152.º do CPA e pelo artigo 124.º do CCP.

23. A inexistência de fundamentação objetiva para a atribuição de pontuação máxima à D'alma no critério B2 é a prova mais evidente de que o júri aplicou um critério sem parâmetros definidos, o que viola inevitavelmente os princípios da igualdade de tratamento e da transparência.

A.5 - O impacto quantificado e a consequência inevitável

24. Como acima demonstrado, a reclamante obteve 61,750 pontos. A D'alma obteve 77,000 pontos. A diferença de 15,250 pontos é inteiramente determinada pela atribuição à D'alma de 20 pontos no subfactor B2 e pela atribuição à reclamante de 0 pontos nesse mesmo subfactor.

25. Se a reclamante tivesse sido pontuada com os 20 pontos do subfactor B2 - a que tinha direito, atendendo ao esclarecimento positivo prestado pelo júri e à ausência de critérios objetivos que fundamentem a recusa -, a sua pontuação final seria de **81,750 pontos**, o que a posicionaria em **primeiro lugar** na ordenação final, com vantagem de 4,750 pontos sobre a proposta atualmente classificada em primeiro lugar.

26. A aplicação arbitrária do subfactor B2 é, assim, a causa determinante do resultado adverso para a reclamante, e a sua correção implica necessariamente a revisão da ordenação final e a adjudicação à reclamante.

B. VÍCIO ADICIONAL: FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA E UNIFORME NO CRITÉRIO A - QUALIDADE DO CONCEITO / PROJETO - COM PONTUAÇÕES DIFERENCIADAS SEM JUSTIFICAÇÃO

27. O Relatório Preliminar atribui à reclamante 25,000 pontos no critério A - Qualidade do Conceito/Projeto. A D'alma obteve igualmente 25,000 pontos neste mesmo fator.

28. A leitura comparada das fundamentações revela que as descrições utilizadas para as duas propostas são, em termos substantivos, praticamente idênticas. *Relativamente à reclamante, o relatório refere que "a memória descritiva e justificativa evidencia um conhecimento detalhado e completo do estado atual do imóvel objeto de arrendamento", que "a proposta apresenta total conformidade com as Bases de Identidade do Conceito" e que a proposta "integra e descreve de forma detalhada uma*

carta de produtos muito diversificada." Para a D'alma, o relatório utiliza formulações praticamente idênticas: "a memória descritiva e justificativa evidencia um conhecimento detalhado e completo", "a proposta apresenta total conformidade com as Bases de Identidade do Conceito" e "a proponente integra e descreve, de forma detalhada, uma carta de produtos muito diversificada."

29. Esta uniformidade de linguagem e de pontuação num fator onde as descrições são tão próximas contrasta com a diferenciação radical operada no subfactor B2 - onde uma proposta recebe 20 pontos e a outra recebe 0 -, reforçando a conclusão de que a avaliação não assentou em critérios objetivos e predefinidos, mas em apreciações subjetivas não controláveis.

C. VÍCIO ADICIONAL: VIOLAÇÃO DA PROTEÇÃO DA CONFIANÇA LEGÍTIMA - NÃO APLICAÇÃO DO MECANISMO DE ADJUDICAÇÃO AO SEGUNDO CLASSIFICADO DO 1.º CONCURSO

30. Conforme exposto nos antecedentes, durante o 1.º Concurso o júri esclareceu por escrito, em 25 de setembro de 2025, que, perante a desistência do candidato vencedor, elaboraria novo relatório promovendo a adjudicação à proposta classificada na posição seguinte.

31. Este esclarecimento foi prestado em documento oficial, assinado pelos três membros do júri - os mesmos que subscrevem o presente Relatório Preliminar -, integrando as peças do concurso nos termos do artigo 50.º do CCP. Não se tratou de uma informação verbal ou informal, mas de um ato procedimental com valor vinculativo.

32. Verificada a desistência do candidato vencedor do 1.º Concurso, a entidade não cumpriu o mecanismo estabelecido e, em vez de adjudicar à reclamante - segunda classificada -, lançou um novo procedimento com regras substancialmente diferentes e mais desfavoráveis para a reclamante.

33. O argumento de que o esclarecimento teria sido prestado por pessoa sem competência não foi comunicado por escrito, não foi objeto de qualquer ato revocatório formal, e a entidade só tomou conhecimento do alegado vício perante a insistência da reclamante - o que demonstra que a entidade nunca questionou a validade do esclarecimento até ser confrontada com a sua aplicação.

34. O princípio da proteção da confiança legítima, consagrado no artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e no artigo 10.º do CPA, impede que a Administração frustre expectativas razoavelmente criadas pelas suas declarações formais, sendo que a violação deste princípio não pode ser sanada pela simples alegação de incompetência de signatário, invocada extemporaneamente e sem suporte documental.

D. VÍCIO ADICIONAL: ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DAS REGRAS DE AVALIAÇÃO EM DETRIMENTO DA RECLAMANTE - VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA IGUALDADE E DA TRANSPARÊNCIA

35. A análise comparativa entre o regulamento do 1.º Concurso e o do 2.º Concurso revela alterações substanciais nos critérios de avaliação, introduzidas após a entidade já conhecer integralmente as propostas e as classificações dos candidatos do procedimento anterior. Em particular:

35.1. A criação do subfactor B2 - Espaços em Atividade, inteiramente novo, com uma ponderação de 20 pontos sobre 100, que determinou de forma isolada o resultado do presente procedimento.

35.2. A redução do peso atribuído ao critério do Valor Económico da Proposta (renda) de 50 pontos para 30 pontos - uma redução de 40% -, introduzida após a entidade já conhecer as rendas propostas por cada candidato no procedimento anterior.

35.3. A proposta vencedora foi apresentada pela D'alma com uma renda anual de €6.000,00 - o valor mínimo admissível. *A reclamante propôs uma renda anual de €17.760,00 - quase três vezes superior.* A redução do peso do critério económico de 50 para 30 pontos foi diretamente prejudicial à reclamante e beneficiou a proposta que oferece a renda mínima.

36. Estas alterações configuram uma reformulação das regras do concurso com pleno conhecimento das posições dos anteriores candidatos, violando os princípios da transparência, da igualdade de tratamento e da concorrência leal, consagrados nos artigos 1.º-A e 1.º-B do CCP.

E. VÍCIO ADICIONAL: CONTAMINAÇÃO DO SUBFACTOR B1 PELO CONCEITO INDEFINIDO DE "ANALOGIA" - ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DAS REGRAS DE AVALIAÇÃO CURRICULAR EM PREJUÍZO DA RECLAMANTE

37. O vício do conceito indefinido de "espaço análogo" não se restringe ao subfactor B2. A comparação entre o regulamento do 1.º Concurso e o do 2.º Concurso revela que o subfactor B1 - Qualidade Curricular - foi substancialmente alterado de forma diretamente prejudicial à reclamante.

38. No 1.º Concurso, o critério B - único e equivalente ao atual B1 - avaliava exclusivamente a experiência do candidato "no setor da restauração", sem qualquer referência a conceitos análogos ao Anexo II. Nesse critério, a experiência da reclamante seria avaliada pela sua solidez, diversidade e atualidade no setor da restauração em geral.

39. No 2.º Concurso, o regulamento alterou a formulação do subfactor B1 para exigir, como condição de pontuação máxima (20 pontos), que a experiência tenha "particular incidência em conceitos análogos ou comparáveis ao definido no Anexo II". Para obter apenas 10 pontos, passou a exigir-se comprovação de "eventuais experiências em conceitos semelhantes ao definido no Anexo II."

40. Esta alteração introduz no subfactor B1 o mesmo conceito indefinido e incontrolável de "espaço análogo" que vicia o subfactor B2. Como demonstrado nos pontos anteriores, tal conceito não está definido nos documentos do concurso, não foi objeto de qualquer critério objetivo ou grelha de aferição, e é por isso suscetível apenas de apreciações subjetivas e arbitrárias - o que viola os princípios da transparência e da igualdade, consagrados no artigo 1.º-A do CCP.

41. O Relatório Preliminar confirma esta contaminação: a justificação atribuída pelo júri para conceder à reclamante apenas 10 pontos em B1 - e não 20 - é precisamente que a sua especialização é "inferior ao observado em experiências mais diretamente relacionadas com o conceito em causa." Ou seja, é o mesmo critério de "analogia de conceito" - não definido e indefinível - que determinou a pontuação nula em B2, que está agora a rebaixar a pontuação curricular da reclamante em B1.

42. Também relativamente ao subfactor B1, a fundamentação atribuída à D'alma é puramente conclusória: o júri limita-se a afirmar que a candidata evidencia "experiência sólida, diversificada e recente no setor da restauração, (...) com particular incidência na exploração e gestão de conceitos análogos ou comparáveis ao definido no Anexo II", sem identificar qual o estabelecimento em causa, sem descrever as suas características, e sem explicar por que razão esse conceito é "análogo" - repetindo, em B1, o mesmo vício de fundamentação tautológica já identificado em B2.

43. Esta situação tem um impacto cumulativo e determinante: se o critério B1 fosse aplicado nos mesmos termos que o critério B do 1.º Concurso - sem a exigência de "conceitos análogos" não definidos -, a reclamante obteria 20 pontos em B1, acrescendo 10 pontos à sua pontuação final. Conjugando esta correção com a devida correção do subfactor B2 (20 pontos), a reclamante alcançaria uma pontuação de **91,750 pontos**, largamente superior à da proposta atualmente classificada em primeiro lugar (77,000 pontos).

44. A amplitude total do prejuízo causado pelo conceito indefinido de "analogia" - 30 pontos em dois subfactores distintos (10 em B1 e 20 em B2) - demonstra que não se trata de uma irregularidade pontual, mas de um vício estrutural que infeta a totalidade da avaliação da experiência dos candidatos e que nunca poderia ter fundamento em critérios objetivos, por esses critérios simplesmente não existirem.

III. CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS

45. Os vícios acima identificados são autónomos e cumulativos. Individualmente considerados, o vício central - contradição entre o esclarecimento do júri e a pontuação atribuída no subfactor B2, assente em conceito indefinido e desprovida de fundamentação objetiva - seria suficiente, por si só, para determinar a anulação do Relatório Preliminar e a reabertura da fase de avaliação.

46. A correção integral dos vícios identificados nos subfactores B1 e B2 - com atribuição de 20 pontos em B1 e 20 pontos em B2, que legitimamente são devidos à reclamante - determina que esta obterá uma pontuação final de 91,750 pontos, superior à da proposta atualmente classificada em primeiro lugar (77,000 pontos), com uma vantagem de 14,750 pontos, pelo que a adjudicação deveria ser feita a favor da reclamante. Ainda que apenas o subfactor B2 seja corrigido, a reclamante obterá 81,750 pontos, igualmente superior à classificação da D'alma.

IV. PEDIDOS

Face ao exposto, requer-se que:

- a) Seja **anulado o Relatório Preliminar** na parte relativa à avaliação da candidatura da reclamante, designadamente quanto à atribuição de 0 (zero) pontos no subfactor B2 - Espaços em Atividade, por violação dos princípios da transparência, da igualdade, da confiança legítima e do dever de fundamentação;
- b) Seja promovida a **reavaliação integral do subfactor B2** com base nos critérios objetivos que o júri obrigatoriamente deveria ter definido e publicitado antecipadamente, e em conformidade com o esclarecimento vinculativo prestado pelo próprio júri a 20 de abril de 2026;
- c) Seja anulada a redução de pontuação atribuída à reclamante no subfactor B1 - Qualidade Curricular, decorrente da introdução não fundamentada do critério de "analogia de conceito" inexistente no 1.º Concurso e indefinido nos documentos do 2.º Concurso, e seja promovida a reavaliação do subfactor B1 com base em critérios objetivos, uniformes e previamente definidos, em igualdade de condições com o que foi aplicado no regulamento do procedimento anterior;
- d) Sejam prestados **esclarecimentos completos, detalhados e fundamentados** sobre:
 - Os critérios objetivos e predefinidos utilizados na avaliação do conceito de "espaço análogo" (subfactor B2), com identificação da grelha ou parâmetros de avaliação efetivamente aplicados;
 - A razão pela qual esses critérios não constam do Regulamento do Concurso nem do Anexo II;

- O fundamento da divergência entre o esclarecimento positivo prestado pelo júri em resposta ao pedido da reclamante e a posterior atribuição de pontuação nula no mesmo subfactor;
- A razão pela qual o estabelecimento da reclamante não foi considerado elegível para efeitos do subfactor B2, com identificação concreta dos elementos diferenciadores relativamente ao estabelecimento da D'alma considerado análogo;
- A identificação do estabelecimento da D'alma considerado análogo e as características concretas que fundamentam essa qualificação;

e) Seja reconhecida a **violação da proteção da confiança legítima** decorrente da não aplicação do mecanismo de adjudicação ao segundo classificado estabelecido no esclarecimento do júri de 25 de setembro de 2025, com as consequências legais daí resultantes;

f) Seja reconhecida a invalidade das alterações substanciais introduzidas nas regras de avaliação do 2.º Concurso relativamente ao 1.º Concurso, designadamente a criação do subfactor B2, a introdução do critério de "analogia de conceito" no subfactor B1, e a redução do peso do critério económico, com as consequências legais daí resultantes;

g) Em consequência do provimento dos pedidos anteriores, seja a reclamante **ordenada em primeiro lugar** na proposta de ordenação final, com a consequente adjudicação a seu favor.

A reclamante reserva-se expressamente o direito de invocar fundamentos adicionais após obtenção de resposta fundamentada à presente reclamação, e de exercer todos os meios administrativos e contenciosos ao seu dispor, incluindo a impugnação judicial junto dos Tribunais Administrativos, com pedido de suspensão de eficácia e de anulação da decisão de adjudicação, com vista à defesa integral dos seus direitos e interesses legítimos.

Maia, vinte e dois de junho de dois mil e vinte e seis.

Pede deferimento.

Viviana Sofia Almeida Andrade

Viviana Sofia Almeida Andrade