



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

**REGULAMENTO DO CONCURSO PARA A INSTALAÇÃO E
ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO DE RESTAURAÇÃO NO
PARQUE CENTRAL DA MAIA**

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

1.	OBJETO DO CONCURSO	3
2.	ENTIDADE ARRENDATÁRIA	3
3.	IDENTIFICAÇÃO E CONSULTA DO PROCESSO	3
4.	VALOR BASE DE ADJUDICAÇÃO – REMUNERAÇÃO	3
5.	VALOR BASE DE ADJUDICAÇÃO – INVESTIMENTO.....	4
6.	JÚRI	4
7.	ACESSO AO CONCURSO E CONDIÇÕES DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS.....	6
8.	ESCLARECIMENTOS E RETIFICAÇÕES SOBRE AS PEÇAS DO PROCEDIMENTO	8
9.	INSPEÇÃO DO LOCAL OBJETO DO ARRENDAMENTO	9
10.	PROPOSTA E MODO DE APRESENTAÇÃO	10
11.	PRAZO DE ENTREGA DAS PROPOSTAS	14
12.	PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS.....	14
13.	ESCLARECIMENTOS A PRESTAR PELOS CONCORRENTES	14
14.	CRITÉRIO DE APRECIAÇÃO E ADJUDICAÇÃO DAS PROPOSTAS	15
15.	ANÁLISE DAS PROPOSTAS	22
16.	RELATÓRIO PRELIMINAR.....	24
17.	AUDIÊNCIA PRÉVIA.....	24
18.	RELATÓRIO FINAL.....	24
19.	ADJUDICAÇÃO E CONDIÇÕES FINANCEIRAS DE EXECUÇÃO	25
20.	INÍCIO DA EXPLORAÇÃO.....	26
21.	RESERVA DE NÃO ADJUDICAÇÃO	26

1. OBJETO DO CONCURSO

O presente Regulamento define as normas aplicáveis ao concurso para a INSTALAÇÃO E ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO DE RESTAURAÇÃO NO PARQUE CENTRAL DA MAIA, pelo período de 20 (vinte) anos, automaticamente renovável por um período de 5 (cinco) anos.

2. ENTIDADE ARRENDATÁRIA

A Entidade Arrendadora no âmbito do presente concurso 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**.

3. IDENTIFICAÇÃO E CONSULTA DO PROCESSO

- 3.1. O presente procedimento é tramitado através da plataforma eletrónica de contratação pública utilizada pela Espaço Municipal, acessível na página eletrónica **<https://www.acingov.pt>**, nos termos definidos no ponto 7.
- 3.2. O processo de concurso encontra-se ainda disponível na página da Internet da Espaço Municipal em **<http://www.espacomunicipal.pt>**.
- 3.3. Sem prejuízo do referido nos números anteriores, o processo de concurso encontra-se também patente na Espaço Municipal, onde pode ser examinado, mediante marcação prévia, durante as horas de expediente, nomeadamente: das 9h30m às 12h30 e das 14h00 às 17h00m.

4. VALOR BASE DE ADJUDICAÇÃO – REMUNERAÇÃO

O valor base anual (mínimo) para a renda fixa-se em **€ 42.000,00 (quarenta e dois mil euros)**.

5. VALOR BASE DE ADJUDICAÇÃO – INVESTIMENTO

- 5.1. O valor base (mínimo) para efeitos de Investimento inicial na fração objeto do arrendamento, para efeitos de requalificação do edificado e instalação da atividade, antes da fase de exploração, fixa-se em **€ 500.000,00 (quinhentos mil euros)**, ao qual acresce o IVA à taxa legal em vigor.
- 5.2. A comprovação da concretização do Investimento inicial será realizada do seguinte modo:
- a) Na fase pré-contratual / de candidatura, através da apresentação de mapa de medições e quantidades integrado em Estudo Prévio de Arquitetura incluído na proposta de cada concorrente, com estimativa orçamental correspondente à definição do Investimento inicial proposto (Ip), para efeitos de avaliação do mesmo, considerando as rubricas gerais definidas no ponto iii), alínea e) do ponto 10.3, sem prejuízo de especificação mais detalhada integrada na Memória Descritiva e Justificativa;
 - b) Na fase de execução do Contrato de Arrendamento, a realização do valor Ip será comprovada através de documentos justificativos da empreitada apresentados pela Entidade Arrendatária, nomeadamente através de contrato(s) de empreitada(s) e/ou de fornecimento(s), bem como de autos de medição;
 - c) No caso de não se verificar, no mínimo, a execução do valor de Investimento proposto, a Entidade Arrendadora poderá ativar garantias e, eventualmente, denunciar o Contrato de Arrendamento, exceto se a Entidade Arrendatária promover os trabalhos correspondentes à execução de investimento proposto.

6. JÚRI

- 6.1. 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:

- d) Luís André Branco de Brito, engenheiro, Diretor Geral da Espaço Municipal, que preside;
 - e) Ana Maria Ribeiro Gomes, gestora, Coordenadora da Unidade de Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional (GTNH) da Espaço Municipal;
 - f) Tiago Alexandre Gonçalves Abreu, jurista, Coordenador da Subunidade de Contratação Pública da Unidade de Áreas de Suporte da Espaço Municipal;
 - g) Rita Alexandra Ferrão Soeiro Lopes Rodrigues, engenheira, integrada na Unidade de Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional (GTNH) da Espaço Municipal, como membro suplente; e
 - h) Manuel Caetano Almeida de Oliveira, gestor de Recursos Humanos, integrado na Unidade de Gestão do TECMAIA Parque e Património Não Habitacional (GTNH) da Espaço Municipal, como membro suplente.
- 6.2. O Júri inicia as suas funções no dia útil subsequente à abertura e publicação do presente concurso e só pode funcionar na presença de três elementos, que corresponde ao número de membros efetivos.
- 6.3. O Júri do procedimento exercerá as suas funções de acordo e conforme o estabelecido no artigo 68.º do Código dos Contratos Públicos.
- 6.4. Ao Júri compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento cuja competência não seja cometida à Entidade Arrendadora, assumindo os seguintes poderes delegados pela Entidade Arrendadora:
- a) Decidir quanto à prorrogação do prazo para a apresentação das propostas, se a comunicação aos concorrentes das retificações ou dos esclarecimentos ocorrer para além do prazo definido no ponto 4.2;
 - b) Receber listas que identifiquem erros e omissões do Caderno de Encargos;
 - c) Notificar a decisão de adjudicação ou de não adjudicação;

- d) Notificar o adjudicatário para apresentar os documentos de habilitação ou quaisquer documentos comprovativos da titularidade das habilitações legalmente exigíveis para a execução do Contrato de Arrendamento e prestar caução;
 - e) Exigir, se entender necessário, a apresentação ao adjudicatário dos originais dos documentos de habilitação;
 - f) Notificar os concorrentes da apresentação dos documentos de habilitação pelo adjudicatário;
 - g) Conceder ao adjudicatário prazo adicional para a apresentação de documentos em falta.
- 6.5. As deliberações do Júri são tomadas por maioria simples de voto, não podendo haver lugar a abstenções.
- 6.6. 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.
- 6.7. Das reuniões do Júri são lavradas atas que, depois de aprovadas, são assinadas por todos os elementos presentes.

7. ACESSO AO CONCURSO E CONDIÇÕES DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

- 7.1. Tal como referido previamente, o presente procedimento concursal desenvolve-se através da plataforma eletrónica de contratação pública **acinGov**, utilizada pela Espaço Municipal e acessível através do endereço eletrónico **<https://www.acingov.pt>**.
- 7.2. As peças do presente procedimento são integralmente disponibilizadas, de forma direta e gratuita, na plataforma eletrónica referida no número anterior.
- 7.3. Para consulta das peças de concurso e apresentação de propostas, os interessados terão, obrigatoriamente, de se inscrever na plataforma eletrónica referida no ponto 7.1.

7.4. Para auxílio dos interessados no processo de inscrição e participação, estará disponível a linha de apoio da **acinGov**, contactável através do telefone 707 451 451 ou por correio eletrónico para o endereço de e-mail **apoio@acingov.pt**, e serão ainda publicadas instruções na página de Internet da Espaço Municipal, acessível através do endereço eletrónico **<https://www.espacomunicipal.pt>**.

7.5. O processo do presente procedimento é composto pelas seguintes peças:

a) O presente Regulamento, incluindo os seguintes anexos:

- i. Modelo de declaração de renda, com a definição do valor económico anual da proposta e do valor de renda mensal;
- ii. Modelo de declaração de realização do montante de Investimento inicial;
- iii. Modelo de garantia bancária a apresentar pela Entidade Arrendatária para a fase de construção e instalação, correspondente ao Investimento inicial proposto, contra a devolução do cheque bancário referido no ponto 7.4, infra;
- iv. Modelo de garantia bancária referente à fase de exploração, correspondente ao valor da renda.

b) O Caderno de Encargos, incluindo os seguintes anexos:

- i. Peças desenhadas do projeto de arquitetura da fração objeto de arrendamento e envolvente direta do Parque Central, para efeitos de desenvolvimento do Estudo Prévio de Arquitetura, em formato DWG (editável) e DWFx (não editável);
- ii. Estudo prévio de novos acessos na envolvente da fração objeto de arrendamento, correspondente a obras de renovação a promover no Parque Central pelo Município da Maia (passadiço sobre espelho de água; sistema de rampa e escadas de ligação entre a cota da praça do Parque Central e do jardim a norte; e plataforma e via de acesso mecânico entre a via a norte e o pátio entre a fração a

arrendar e o novo Centro de Inovação Carlos Fiolhais), em formato DWFX (não editável).

- 7.6. É exigida a apresentação de um cheque bancário no valor de 10% do montante do Investimento inicial proposto pelo candidato (conforme pontos 5.1 e 10 do presente Regulamento), que será devolvido aos concorrentes perdedores no dia seguinte à adjudicação e, no caso específico da Entidade Adjudicatária, na mesma data ou até ao início das obras de requalificação do edificado e instalação da atividade, na fase de construção e instalação, contra a entrega obrigatória de garantia bancária, nos termos do disposto no ponto 16, relativo à “Adjudicação”.
- 7.7. Todas as notificações e comunicações entre o Júri e os concorrentes ou entre a Espaço Municipal e os concorrentes que, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável, devam ser praticadas num determinado prazo, são obrigatoriamente efetuadas através da plataforma eletrónica referida no ponto 7.1.
- 7.8. O acesso às peças do procedimento através da plataforma referida no ponto 7.1. implica a prévia adesão do interessado à mesma, sendo a respetiva entidade gestora totalmente responsável pela disponibilização dos elementos necessários e auxílio na credenciação dos interessados.
- 7.9. De acordo com a legislação portuguesa que rege os direitos de propriedade intelectual, a reprodução, modificação e publicação, integral ou parcial, no todo ou em parte, dos elementos referidos no ponto 7.3. do presente artigo são estritamente proibidas, quando não autorizadas previamente.
- 7.10. A abertura das propostas será realizada na plataforma acinGov no dia útil seguinte à data-limite de apresentação das mesmas.

8. ESCLARECIMENTOS E RETIFICAÇÕES SOBRE AS PEÇAS DO PROCEDIMENTO

- 8.1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos, por escrito, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao dia 30 de

setembro de 2025, através da plataforma **acinGov**, acessível na página eletrónica **<https://www.acingov.pt>**.

- 8.2. Os esclarecimentos serão prestados pela Espaço Municipal, por escrito, até dia 15 de outubro de 2025, através da referida plataforma eletrónica.
- 8.3. A Espaço Municipal poderá, por iniciativa própria, formular os esclarecimentos ou as retificações que considere convenientes às peças do procedimento, divulgando tais esclarecimentos ou retificações através da referida plataforma.
- 8.4. Os esclarecimentos e as retificações a que se referem os números anteriores fazem parte integrante das peças do procedimento e prevalecem sobre estas em caso de divergência.
- 8.5. Até ao termo do prazo fixado no ponto 8.1 para a apresentação das propostas, os interessados devem apresentar à Espaço Municipal, através da plataforma eletrónica, uma lista de erros e/ou omissões às peças do procedimento detetados e que digam respeito a:
 - a) Aspetos ou dados que se revelem desconformes com a realidade;
 - b) Espécie ou quantidade de prestações estritamente necessárias à integral execução do objeto do Contrato a celebrar; ou
 - c) Condições técnicas de execução do objeto do Contrato a celebrar que o interessado não considere exequíveis.
- 8.6. A lista com a identificação dos erros e das omissões detetados, bem como a decisão do Júri, serão juntas às peças do procedimento, sendo todos os interessados imediatamente notificados do facto.

9. INSPEÇÃO DO LOCAL OBJETO DO ARRENDAMENTO

- 9.1. Os interessados têm a obrigação de se inteirar de todas as condições relevantes para a elaboração das respetivas propostas.
- 9.2. O local objeto do arrendamento sobre o qual serão produzidos estudos prévios / propostas a elaborar no âmbito do presente procedimento pode ser livremente

visitado pelos interessados, sob solicitação expressa com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, remetida através da plataforma eletrónica acinGov (no separador “Comunicações”).

- 9.3. Independentemente das informações fornecidas nas peças do procedimento, entende-se que, com a apresentação da sua proposta, o concorrente se inteirou localmente das condições e de todos os factos e circunstâncias relevantes para o desenvolvimento da proposta e das atividades objeto do arrendamento, tendo procedido a todas as avaliações, indagações para o efeito necessárias, pelo que a Entidade Arrendatária fica responsável durante a execução do Contrato por qualquer errada interpretação das peças do procedimento ou do Contrato que decorram da falta ou inadequada inspeção do local, instalações e equipamentos.

10. PROPOSTA E MODO DE APRESENTAÇÃO

- 10.1. A proposta será remetida por meios eletrónicos, através da plataforma referida no ponto 7.1.
- 10.2. A proposta será integralmente redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas e com o mesmo tipo de letra.
- 10.3. A proposta é constituída pelos seguintes documentos / dados:
- a) Declaração do Valor Económico Anual da Proposta, correspondente à renda, devidamente assinada por pessoa com poderes de obrigação da entidade concorrente, com a especificação do valor económico anual da proposta, bem como do correspondente valor de renda mensal, não podendo os mesmos ser inferiores, respetivamente, aos montantes € 42.000,00 euros (quarenta e dois mil euros) e a € 3.500,00 (três mil e quinhentos euros), IVA não incluído, sob pena de exclusão da proposta, nos termos do disposto no ponto 15;
 - b) Declaração de realização do montante de Investimento inicial proposto (Ip), devidamente assinada por pessoa com poderes de obrigação da entidade

concorrente, não podendo o mesmo ser inferior a € 500.000,00 (quinhentos mil euros), IVA não incluído, sob pena de exclusão da proposta, nos termos do disposto no ponto 15;

c) Cheque bancário à ordem da Entidade Arrendadora (Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.) no valor de 10% do montante do Investimento inicial proposto pelo candidato (Ip), nos termos do disposto no ponto 7.4;

d) **Memória Descritiva e Justificativa**, correspondente ao documento síntese da proposta, em formato A4 e em ficheiro eletrónico do tipo PDF, incluindo:

- i. Identificação completa do concorrente;
- ii. Currículo, incluindo referência aos colaboradores, quando aplicável;
- iii. Documentos comprovativos da experiência na restauração, tais como histórico curricular, prémios e diplomas, declarações abonatórias, entre outros;
- iv. Documentos comprovativos de gestão de espaços equivalentes, tais como currículo / histórico curricular, prémios e diplomas, declarações abonatórias, entre outros;
- v. Descrição e justificação das opções de intervenção na fração objeto de arrendamento e na envolvente de espaço público diretamente afeta e objeto de utilização no âmbito do arrendamento, enquadrando e justificando os aspetos objeto de avaliação da proposta, nos termos dos conteúdos estabelecidos no ponto 14:
 - _ a estratégia de dinamização do piso -1;
 - _ a atratividade do conceito/projeto e impacto na valorização dos espaços do Parque Central da Maia;
 - _ a qualidade e coerência do projeto (funcionalidade do *layout*, imagem, acessibilidade, materiais e sistemas construtivos);



- vi. *Business Plan* (plano de negócio) dedicado ao desenvolvimento da sustentabilidade financeira do projeto, contendo os seguintes dados: projeções financeiras em relação à totalidade do horizonte temporal do arrendamento do imóvel (20 anos); estrutura de financiamento detalhado e com demonstração da capacidade de execução e exploração a longo prazo; informação sobre a aplicação de capitais próprios e/ou alheios; indicação justificada do momento de "*break-even*" do investimento.
- e) **Estudo Prévio de Arquitetura**, com a definição do conceito/projeto de intervenção na fração objeto de arrendamento e nos espaços públicos envolventes afetos à mesma, sugerindo-se, com caráter indicativo, a observância dos conteúdos estabelecidos na Portaria n.º 255/2023, de 7 de agosto, na sua redação atual, e compreendendo a apresentação obrigatória dos seguintes elementos gráficos e escritos:
 - i. Plantas, cortes e alçados, no mínimo, à escala 1:100, representando a definição, organização e articulação dos espaços interiores e exteriores da fração objeto do arrendamento, bem como mobiliário essencial à atividade, definindo, sempre que possível, eventualmente com anotações e registos gráficos, materiais, acabamentos e sistemas construtivos – as peças desenhadas devem ser apresentadas em formato DWFX ou PDF (à escala), considerando as peças projetuais fornecidas;
 - ii. Imagens tridimensionais digitais representativas da solução final (*renders*), que traduzam a proposta arquitetónica para os espaços interiores e também para os espaços exteriores, considerando a apresentação de um mínimo de 7 (sete) imagens com resolução mínima de 2560 x 1440 pixels, em formato JPEG, PNG ou TIFF;
 - iii. Mapa de medições e quantidades, com estimativa orçamental correspondente à definição do Investimento inicial proposto (Ip), para efeitos de avaliação do mesmo, considerando, no mínimo, as seguintes rubricas gerais, sem prejuízo de especificação mais detalhada integrada na Memória Descritiva e Justificativa:



- . trabalhos de construção civil da fração / equipamento (espaços interiores e exteriores);
 - . trabalhos de construção civil do espaço público envolvente afeto à exploração do edifício / equipamento;
 - . equipamentos hoteleiros / de restauração;
 - . equipamentos de climatização e ventilação;
 - . mobiliário exterior e interior;
- f) Certidão do registo comercial atualizada ou código de acesso para consulta da certidão permanente, quando aplicável;
- g) Documento comprovativo da regularização de situação contributiva para com a Segurança Social portuguesa emitido pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social;
- h) Declaração comprovativa da situação tributária regularizada, emitida pelo Serviço de Finanças do domicílio ou sede do concorrente.
- 10.4. No que se reporta à proposta de conceito/projeto, mormente ao nível do desenvolvimento do Estudo Prévio, admite-se a previsão da execução de trabalhos de reabilitação ou de alteração da Fração objeto de arrendamento, designadamente ao nível da integração ou melhoria de sistemas de acessos verticais do equipamento e do Parque Central (internos e externos), da abertura pontual de novos vãos ou da renovação ou substituição de revestimentos que melhorem o desempenho energético e as condições funcionais do edifício e dos espaços públicos afetos e adjacentes, desde que tais trabalhos, na fase de execução do Contrato:
- a) Sejam sujeitos a aprovação expressa pelo Município da Maia, intermediada pela Espaço Municipal, e, quando aplicável, a controlo prévio, nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação em vigor (RJUE), e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho da Maia (RMUE);

- b) Não deturpem a conceção arquitetónica original, garantindo a manutenção da linguagem, da imagem, das proporções e da composição volumétrica, respeitando, em geral, a morfologia do edifício, bem como as suas especificidades construtivas e plásticas;
- c) Não alterem ou comprometam, de nenhuma forma, a superestrutura resistente do edifício, não se admitindo nenhuma intervenção lesiva e/ou modificativa da mesma.

11. PRAZO DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

O prazo para a entrega das propostas, bem como dos documentos que as acompanham, é até às **17 horas, 00 minutos e 00 segundos** do dia **28 de novembro de 2025**.

12. PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

- 12.1. Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da abertura das propostas, cessa, para os concorrentes que não hajam recebido comunicação de lhes haver sido adjudicado o arrendamento, a obrigação de manter as respetivas propostas.
- 12.2. O prazo a que se refere o número anterior considerar-se-á prorrogado, por igual período, se os concorrentes nada requererem em contrário.

13. ESCLARECIMENTOS A PRESTAR PELOS CONCORRENTES

- 13.1. Os concorrentes obrigam-se a prestar, relativamente à documentação que instrua as suas propostas, os esclarecimentos que a Espaço Municipal considere necessários.
- 13.2. Sempre que, na fase de apreciação das propostas, a entidade que preside ao concurso tenha dúvidas sobre a real situação económica e financeira ou a capacidade técnica de qualquer dos concorrentes poderá exigir-lhe, antes de

proceder à adjudicação, elementos adequados de informação, inclusive de natureza contabilística, indispensáveis para o esclarecimento dessas dúvidas.

14. CRITÉRIO DE APRECIÇÃO E ADJUDICAÇÃO DAS PROPOSTAS

14.1. A apreciação e avaliação das propostas, para efeitos de adjudicação, será efetuada com base nos fatores que a seguir se indicam, que serão ponderados de acordo com o seguinte modelo, totalizando uma pontuação de 100 (cem) pontos, com valores aproximados à milésima:

A. Investimento – 40,000 pontos

A1. Valor de Investimento inicial proposto: 40,000 pontos

A pontuação é atribuída em função das seguintes condições:

_ Se o Investimento inicial proposto pelo concorrente (**Ip**) for menor do que € 500.000,00 (quinhentos mil euros) [se **Ip < € 500.000,00**], a proposta é **excluída**, nos termos do disposto no ponto 14;

_ Se o Investimento inicial proposto pelo concorrente (**Ip**) for maior ou igual a € 500.000,00 (quinhentos mil euros) e menor do € 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros)

[se **€ 500.000,00 ≤ Ip < € 1.500.000,00**], a proposta é pontuada de acordo com a seguinte fórmula:

$$A1 = 10 + (Ip - 500\,000) \cdot \left(\frac{25}{1\,000\,000} \right)$$

Sendo:

A1 – pontuação correspondente ao Investimento inicial proposto pelo concorrente;

Ip – Investimento inicial proposto pelo concorrente, IVA não incluído;

500 000 – Investimento base (Ib) estabelecido em € 500.000,00 (quinhentos mil euros), IVA não incluído;

_ Se o Investimento inicial proposto pelo concorrente (**Ip**) for maior ou igual a € 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil euros) [se **Ip** ≥ € 1.500.000,00], a proposta é pontuada de acordo com a seguinte fórmula:

$$A1 = 40 - 5 \cdot e^{-\frac{Ip - 1.500.000}{200.000}}$$

Sendo:

A1 – pontuação correspondente ao Investimento inicial proposto pelo concorrente;

Ip – Investimento inicial proposto pelo concorrente, IVA não incluído;

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

B. Qualidade do Conceito / Projeto – 15,000 pontos

Avalia a qualidade da proposta concetual e projetual, incluindo 3 subfatores de avaliação:

B1. Estratégia de dinamização do piso -1 do Edifício – 5,000 pontos

É objetivo do concurso promover a dinamização do uso da totalidade do equipamento objeto de arrendamento, em particular o piso edificado parcialmente enterrado, compreendendo a revitalização dos espaços exteriores envolventes, no setor norte do conjunto do Parque Central, potenciando acessos externos e internos entre diferentes pisos e uma vivência mais homogénea e integrada do Parque Central da Maia.

No âmbito deste subfator, a avaliação será realizada considerando a seguinte matriz de pontuação:

	Pontuação
O Piso -1 é maioritariamente afeto ao uso principal proposto, com dinamização efetiva do edifício e da envolvente, verificando-se uma expansão da área do piso térreo, incluindo acesso(s) diretos e articulação direta com espaços exteriores.	5,000
O Piso -1 é minoritariamente afeto ao uso principal proposto, com dinamização efetiva do edifício e da envolvente, verificando-se uma expansão da área do piso térreo, incluindo acesso(s) diretos e articulação direta com espaços exteriores.	3,000
O Piso -1 é afeto a uso complementar não correspondente, maioritariamente, a espaços de serviço (zonas técnicas e arrumos), com dinamização do edifício e da envolvente, verificando-se uma expansão da área do piso térreo, incluindo acesso(s) diretos e articulação direta com espaços exteriores.	1,000

B2. Atratividade do conceito/projeto e impacto na valorização dos espaços do Parque Central – 5,000 pontos

Pretende-se promover o aumento da atratividade e da capacidade de captação de públicos para a valorização urbana e vivencial dos espaços do Parque Central. Neste sentido, o conceito / projeto será avaliado considerando a seguinte matriz de pontuação:

	Pontuação
A proposta tira partido da definição de espaços interiores em articulação com espaços exteriores do Parque Central, designadamente ampliando ou prevendo, para além do existente, novas áreas de esplanada e novos acessos, ao nível dos dois pisos do edifício, potenciando e criando sinergias, explicadas na Memória Descritiva e Justificativa, entre espaços internos e espaços envolventes (áreas verdes, espaços de estadia, parque infantil e acessos diversos do Parque Central), maximizando frentes funcionais do equipamento com relações visuais diretas interior/exterior.	5,000
A proposta tira partido da definição de espaços interiores em articulação com espaços exteriores do Parque Central, designadamente com áreas de esplanada e acessos preexistentes, ao nível dos dois pisos do edifício, potenciando e criando sinergias, explicadas na Memória Descritiva e Justificativa, entre espaços internos e espaços envolventes (áreas verdes, espaços de estadia, parque infantil e acessos diversos do Parque Central), maximizando frentes funcionais do equipamento com relações visuais diretas interior/exterior.	3,000
A proposta não tira partido da definição de espaços interiores em articulação com espaços exteriores do Parque Central, designadamente com áreas de esplanada e acessos preexistentes, ao nível dos dois pisos do edifício, mantendo a situação preexistente sem evidências de dinamização das frentes funcionais do equipamento.	1,000

B3. Qualidade e coerência do projeto (funcionalidade do *layout*, imagem, acessibilidade, materiais e sistemas construtivos) – 5,000 pontos

Pretende-se avaliar, no âmbito deste subfator, aspetos essenciais do Estudo Prévio de arquitetura e do projeto de intervenção, considerando a seguinte matriz de pontuação:

Pontuação	
A proposta apresenta um layout totalmente funcional, coerente e bem articulado, revelando igualmente qualidade e coerência da imagem com o objetivo do espaço a arrendar, bem como boas condições de acessibilidade interna e externa. A proposta de projeto apresenta e detalha, de modo generalizado, materiais, sistemas construtivos e equipamentos, revelando preocupações muito evidentes e desenvolvidas quanto à qualidade, durabilidade e manutenção das soluções a adotar, relativamente ao horizonte temporal do contrato. Não são identificáveis aspetos negativos relevantes.	5,000
A proposta apresenta um layout parcialmente funcional, coerente e articulado, mas a mesma poderia ser mais detalhada. Considera-se uma proposta viável com condições maioritariamente funcionais, qualidade e coerência de imagem satisfatória, com condições razoáveis de acessibilidade interna e externa. São identificáveis aspetos negativos, numa ou mais dimensões, que não inviabilizam o funcionamento adequado da atividade. A proposta de projeto apresenta e detalha, de modo parcial e limitado, materiais, sistemas construtivos e equipamentos, revelando algumas preocupações quanto à qualidade, durabilidade e manutenção das soluções a adotar, relativamente ao horizonte temporal do contrato.	3,000
A proposta apresenta um layout com muitas insuficiências funcionais, com imagem pouco qualificada e incoerente com o objetivo do espaço a arrendar, bem como condições precárias de acessibilidade interna e externa. A proposta de projeto não apresenta nem detalha, de modo suficiente, materiais, sistemas construtivos e equipamentos, sendo omissa em termos de preocupações quanto à qualidade, durabilidade e manutenção das soluções a adotar, relativamente ao horizonte temporal do contrato. São identificáveis aspetos negativos relevantes, que condicionam ou põem em causa o funcionamento adequado da atividade.	1,000

C. Proposta – 35,000 pontos

Os conteúdos da Proposta são também objeto de avaliação, considerando 3 subfatores:

C1. Memória Descritiva e Justificativa – 5,000 pontos

Pretende-se avaliar, no âmbito deste subfator, a Memória Descritiva e Justificativa da proposta, na sua componente de caracterização geral do conceito / projeto:

	Pontuação
A memória descritiva e justificativa evidencia um conhecimento detalhado e completo do estado atual do imóvel objeto de arrendamento e dos desafios técnicos da intervenção, apresentando uma descrição clara, articulada e rigorosa das soluções propostas e uma estratégia coerente para a execução do projeto proposto e para o desenvolvimento da atividade.	5,000
A memória descritiva e justificativa evidencia um conhecimento suficiente do estado atual do imóvel objeto de arrendamento e dos desafios técnicos da intervenção, apresentando uma descrição clara e articulada das soluções propostas e uma estratégia coerente para a execução do projeto proposto e para o desenvolvimento da atividade, embora com menor grau de detalhe, sendo identificáveis aspetos que não estão devidamente informados.	3,000
A memória descritiva e justificativa evidencia um conhecimento precário do estado atual do imóvel objeto de arrendamento e dos desafios técnicos da intervenção, apresentando uma descrição pouco clara e desarticulada das soluções propostas e uma estratégia com incoerências para a execução do projeto proposto e para o desenvolvimento da atividade. A proposta é excessivamente esquemática e com insuficiências significativas de informação.	1,000

C2. Sustentabilidade financeira do projeto / *Business Plan* – 5,000 pontos

Pretende-se avaliar, no âmbito deste subfator, um dos conteúdos específicos da Memória Descritiva e Justificativa, correspondente às evidências ou provas de sustentabilidade financeira do projeto e à definição de um *Business Plan* (plano de negócio) viável:

	Pontuação
A proposta é completa, clara e rigorosa, com projeções financeiras realistas e devidamente fundamentadas em relação à totalidade do horizonte temporal do arrendamento do imóvel, apresentando uma estrutura de financiamento sólido e detalhado e demonstrando capacidade de execução e exploração a longo prazo, detalhando a aplicação de capitais próprios e alheios, bem como a indicação justificada do momento de " <i>break-even</i> " do investimento.	5,000
A proposta é suficientemente desenvolvida, clara e rigorosa, com projeções financeiras plausíveis e estrutura de financiamento adequada, embora com menor detalhe ou fundamentação, evidenciando, ainda assim, uma capacidade razoável de execução e sustentabilidade a longo prazo, especificando a aplicação de capitais próprios e alheios, bem como a indicação do momento de " <i>break-even</i> " do investimento.	3,000
A proposta é vaga, incompleta e apresenta fragilidades significativas nas projeções financeiras e na estrutura de financiamento, não demonstrando de forma suficiente a viabilidade económica e a capacidade de execução e sustentabilidade a longo prazo, sem especificar a aplicação de capitais próprios e alheios e sem indicar o momento de " <i>break-even</i> " do investimento.	1,000

C3. Valor de renda proposto – 25,000 pontos

Este subfator reporta-se à avaliação do valor económico da renda no âmbito da proposta, considerando que a renda mínima é de € 3.500,00 (três mil e quinhentos euros), e que resulta num Valor Base de Adjudicação anual nos termos fixados no ponto 4 do presente Regulamento.

A pontuação é atribuída em função das seguintes condições:

_ Se a renda mensal proposta pelo concorrente para a renda (**VEP_m**) for menor do que o valor de € 3.500,00 (três mil e quinhentos euros) e, consequentemente, se o valor económico anual proposto (**VEP**) for menor do que € 42.000,00 (quarenta e dois mil euros)

[se **VEP_m < € 3.500,00** e se **VEP < € 42.000,00**], a proposta é **excluída**, nos termos do disposto no ponto 14;

_ Se a renda mensal proposta pelo concorrente para a renda (**VEP_m**), for igual ou maior do que € 3.500,00 (três mil e quinhentos euros) e menor do que € 8.400,00 (oito mil e quatrocentos euros) e, consequentemente, se o valor económico anual proposto (**VEP**) for igual ou maior do que € 42.000,00 (quarenta e dois mil euros) e menor do que € 100.800,00 (cem mil e oitocentos euros) [se **€ 3.500,00 ≤ VEP_m < € 8.400,00** e se **€ 42.000,00 ≤ VEP < € 100.800,00**], a proposta é pontuada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C3 = 10 + (VEP - 42\,000) \cdot \left(\frac{10}{58\,800} \right)$$

Sendo:

C3 – pontuação correspondente ao subcritério Valor de renda proposto;

VEP – Valor económico anual proposto para a renda

[VEP = renda mensal x 12];

_ Se a renda mensal proposta pelo concorrente para a renda (**VEP_m**) for maior ou igual do que € 8.400,00 (oito mil e quatrocentos euros) e, consequentemente, se o valor económico anual proposto (**VEP**) for maior ou igual do que € 100.800,00 (cem mil e oitocentos euros)

[se $VEP_m \geq \text{€ } 8.400,00$ e se $VEP \geq \text{€ } 100.800,00$], a proposta é pontuada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C3 = 25 - 5 \cdot e^{-\frac{10 (VEP - 100.800)}{294.000}}$$

Sendo:

C3 – pontuação correspondente ao subcritério Valor de renda proposto;

VEP – Valor económico anual proposto para a renda

[VEP = renda mensal x 12];

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

D. Experiência do Candidato – 10,000 pontos

Avalia a experiência do proponente no âmbito geral das atividades de restauração e na exploração / gestão de espaços de restauração de tipologia e dimensão comparável, em dois subfatores:

D1. Histórico e experiência na restauração – 2,500 pontos

	Pontuação
O candidato apresenta experiência sólida, diversificada e recente (últimos 5 anos) devidamente evidenciada no processo documental da proposta, no setor da restauração. Comprova domínio técnico e conhecimento aprofundado do setor e relevante para o objeto do presente concurso, incluindo, designadamente, pelo menos, prémios ou evidências de reconhecimento e mérito público no desenvolvimento da atividade, tais como artigos laudatórios em publicações de referência.	5,000
O candidato apresenta experiência relevante, diversificação suficiente e documentada no setor da restauração. Comprova algum domínio técnico, conhecimento do setor, embora com menor relevância para o objeto do presente concurso, não incluindo evidências relevantes de reconhecimento e mérito público.	3,000
O candidato não demonstra, ou demonstra de forma precária, experiência no setor da restauração. A documentação é escassa, genérica ou desatualizada, não permitindo uma avaliação segura no âmbito do objeto do presente concurso.	1,000

D2. Gestão de espaços de restauração equivalentes – 2,500 pontos

	Pontuação
O candidato comprova experiência consistente na gestão de espaços de restauração com tipologia, dimensão e complexidade equivalentes ao objeto do presente concurso. Apresenta documentação clara e detalhada sobre as operações geridas, com evidências de resultados positivos e boas práticas de gestão.	5,000
O candidato demonstra experiência na gestão de espaços de restauração, ainda que com menor grau de equivalência, escala ou complexidade. A documentação é adequada embora menos detalhada e com poucas ou nenhuma evidências de resultados obtidos.	3,000
O candidato não apresenta ou apresenta de forma insuficiente experiência relevante na gestão de espaços de restauração equivalentes. A informação disponibilizada é vaga, desatualizada ou sem correspondência clara com as exigências.	1,000

A proposta economicamente mais vantajosa (PMV) é aquela que obtiver maior pontuação resultante do somatório de pontuações parciais dos diversos subfatores acima definidos, em função da seguinte fórmula:

$$\text{PMV} = A1 + (B1 + B2 + B3) + (C1 + C2 + C3) + (D1 + D2)$$

Nos termos do modelo de avaliação definido, a pontuação máxima é de 100,000 pontos.

- 14.2. Em caso de empate será selecionada a proposta que obtiver a pontuação mais elevada no critério “A – Investimento” e, persistindo o empate, será considerada a melhor pontuação no critério “B – Qualidade do Conceito / Projeto”.

15. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

- 15.1. As propostas são analisadas em todos os seus atributos, representados pelos fatores e subfatores que densificam o critério de adjudicação e termos ou condições.

15.2. São excluídas as propostas cuja análise revele:

- a) Que não apresentam algum dos atributos ou algum dos termos ou das condições definidos no presente Regulamento e no Caderno de Encargos;
- b) Que não apresentam a totalidade dos documentos indicados no ponto 10;
- c) Que apresentam atributos que violem os parâmetros base fixados no Caderno de Encargos ou que apresentem quaisquer termos ou condições que violem aspetos da execução do Contrato a celebrar;
- d) A impossibilidade de avaliação das mesmas em virtude da forma de apresentação de algum dos respetivos atributos;
- e) Que apresentem propostas de valor económico abaixo do Valor Base de Adjudicação definido no ponto 4, tanto no que respeita à renda anual, como do valor de renda mensal;
- f) Que apresentem proposta de valor económico de Investimento inicial proposto (Ip) abaixo do valor definido no ponto 5;
- g) A existência de fortes indícios de atos, acordos, práticas ou informações suscetíveis de falsear as regras de concorrência;
- h) Que o Piso -1 não é afeto a uso principal ou complementar, sendo destinado maioritariamente a espaços de serviços (zonas técnicas e arrumos) ou se a proposta nem sequer apresentar definição de uso efetivo para o piso em causa;
- i) Ao nível dos documentos que integram a proposta, um desconhecimento generalizado do estado atual do imóvel objeto de arrendamento e dos desafios técnicos da intervenção, sem descrever as soluções propostas e com uma estratégia genericamente incoerente, ao nível da execução do projeto proposto e do desenvolvimento da atividade, sendo que, nestas condições, a proposta apresenta lacunas graves e transversais de informação e de fundamentação técnica ou desadequação das soluções preconizadas, que suportam a inviabilidade da mesma, implicando, por isso, a sua exclusão.

16. RELATÓRIO PRELIMINAR

- 16.1. Após a análise das propostas, o Júri elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.
- 16.2. No relatório preliminar, o Júri deve também propor, fundamentadamente, a exclusão das propostas que se encontrem numa das situações previstas no presente Regulamento.
- 16.3. Do relatório preliminar constará referência aos esclarecimentos prestados pelos concorrentes.

17. AUDIÊNCIA PRÉVIA

Elaborado o relatório preliminar referido no ponto anterior, o Júri envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a 5 (cinco) dias, para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

18. RELATÓRIO FINAL

- 18.1. Cumprido o disposto no ponto anterior, o Júri elabora um relatório final devidamente fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 18.2. Nesta fase, o Júri pode ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar a ocorrência de qualquer dos motivos previstos no ponto 15.2 do presente Regulamento.
- 18.3. No caso previsto no número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o Júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no ponto anterior, sendo subsequentemente aplicável o disposto nos números anteriores.

- 18.4. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de concurso, é enviado depois pelo Júri ao órgão competente para a decisão de contratar.

19. ADJUDICAÇÃO E CONDIÇÕES FINANCEIRAS DE EXECUÇÃO

- 19.1. A adjudicação será notificada ao concorrente selecionado, por via eletrônica.
- 19.2. A adjudicação será também comunicada aos restantes concorrentes, por via eletrônica.
- 19.3. Considerando o disposto no ponto 7.4, na sequência da adjudicação, no dia útil seguinte ou até ao início das obras de requalificação do edificado e instalação da atividade, na fase de construção e instalação, correspondente ao Investimento inicial proposto (Ip), conforme pontos 5.1 e 14 deste Regulamento, a Entidade Adjudicatária obriga-se a apresentar uma garantia bancária *“first demand”*, no mesmo valor do cheque bancário que a Entidade Arrendadora devolverá imediatamente, isto é, no montante de 10% do Investimento inicial proposto pelo candidato, e a mesma só será libertada com a apresentação de nova garantia correspondente à fase de exploração, nos termos previstos no Caderno de Encargos e no ponto seguinte.
- 19.4. Após a receção provisória das obras de requalificação do edificado e instalação da atividade, incluindo os espaços envolventes diretamente afetos à utilização no âmbito do arrendamento, a Entidade Entidade Arrendatária apresentará segunda garantia bancária *“first demand”*, no montante correspondente a 50% da renda anual referente ao primeiro ano de execução do contrato, sendo a apresentação desta garantia à Entidade Arrendadora condição obrigatória para a libertação da primeira garantia.
- 19.5. A segunda garantia bancária, que se constitui como caução do Contrato de Arrendamento, é libertada pela Entidade Arrendadora no final da execução do contrato ou após a sua resolução, ficando a libertação condicionada à entrega da fração arrendada.

20. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO

O adjudicatário deverá iniciar a exploração do estabelecimento 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento, sob pena de perda da caução referida no ponto 16.3 a favor da Entidade Arrendadora, se o incumprimento for diretamente imputável à Entidade Arrendatária.

21. 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.

Maia, julho de 2025

O Conselho de Administração da

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

Inácio Felício Fialho de Almeida, Presidente do Conselho de Administração

Emília de Fátima Moreira dos Santos, Vogal

Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes, Vogal e Administrador Executivo



Anexos:

1. Modelo de Declaração do Valor Económico Anual da Proposta, correspondente à renda;
2. Modelo de Declaração do Montante de Investimento inicial proposto (Ip);
3. Nota informativa sobre Cheque Bancário;
4. Minuta de garantia bancária a apresentar pela Entidade Arrendatária referente à realização do Investimento inicial proposto (Ip) para execução das obras de requalificação do edificado e instalação da atividade, na fase de construção e instalação;
5. Minuta de Garantia Bancária a apresentar pela Entidade Arrendatária referente à renda anual, na fase de exploração.