



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

**REGULAMENTO DO CONCURSO PARA A CEDÊNCIA DE
UTILIZAÇÃO DE ESPAÇOS DE RESTAURAÇÃO, BARES E
EQUIPAMENTOS HOTELEIROS NO PARQUE DE CIÊNCIA E
TECNOLOGIA DA MAIA – TECMAIA**

PROPRIEDADE:

Câmara Municipal 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.	IDENTIFICAÇÃO E CONSULTA DO PROCESSO	3
3.	PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS.....	3
4.	VALOR BASE DE ADJUDICAÇÃO	3
5.	ENTREGA DAS PROPOSTAS.....	4
6.	SESSÃO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS	4
7.	PROPOSTA.....	4
8.	MODO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA.....	4
9.	PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS	5
10.	ESCLARECIMENTOS A PRESTAR PELOS CONCORRENTES.....	5
11.	CRITÉRIO DE APRECIÇÃO DAS PROPOSTAS.....	5
12.	ENTIDADE QUE PRESIDE AO CONCURSO E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO OU RECLAMAÇÕES.....	7
13.	ADJUDICAÇÃO.....	7
14.	INÍCIO DA EXPLORAÇÃO.....	7
15.	RESERVA DE NÃO ADJUDICAÇÃO	7
	ANEXO I	8

1. OBJETO DO CONCURSO

- 1.1. O presente Regulamento define as normas aplicáveis ao concurso referido em título e tem por objeto a cedência das frações comerciais constantes das plantas em anexo, pelo período de 5 (cinco) anos, renovável por um único período de 5 (cinco) anos.
- 1.2. Após a primeira renovação, as renovações seguintes serão pelo prazo de 2 (dois) anos, exceto se alguma das partes se opuser à renovação, comunicando à outra, por escrito e com antecedência mínima de 6 (seis) meses, essa vontade.

2. IDENTIFICAÇÃO E CONSULTA DO PROCESSO

- 2.1. O processo de concurso é disponibilizado na página de Internet da Espaço Municipal, onde pode ser examinado, em www.espacomunicipal.pt.
- 2.2. O processo de concurso, em formato físico, encontra-se também patente na Espaço Municipal, onde pode ser examinado, durante as horas de expediente, nos dias úteis, das 9h:30m às 17h:00m.

3. RECONHECIMENTO DO LOCAL DA CEDÊNCIA

- 3.1. Podem os interessados fazer reconhecimento do local de cedência para melhor enquadrarem as propostas.
- 3.2. Estas visitas devem ser programadas através do correio eletrónico gpo@espacomunicipal.pt.

4. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

- 4.1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos, por escrito, relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos até ao 20.º dia após a publicação do anúncio, em jornal de âmbito regional e na página da Internet da Espaço Municipal, através do correio eletrónico gpo@espacomunicipal.pt.
- 4.2. Os esclarecimentos serão prestados pela Espaço Municipal, por escrito, até ao 40.º dia a contar da mesma data, através de correio eletrónico, sem prejuízo da respetiva publicação na página da Internet da Espaço Municipal (www.espacomunicipal.pt).

5. VALOR BASE DE ADJUDICAÇÃO

O valor base anual é de € 72.000,00 (setenta e dois mil euros).

6. ENTREGA DAS PROPOSTAS

6.1. As propostas terão de ser entregues até às 17h:00m do dia 25 de setembro de 2023, pelos concorrentes ou seus representantes, na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 181, 4470-157 Maia, contra recibo, ou remetidas por correio, sob registo e com aviso de receção, caso em que deverá ser facultada cópia do comprovativo do registo, via correio eletrónico, para o endereço gpo@espacomunicipal.pt, no dia seguinte ao do envio.

6.2. Se o envio da proposta for feito por correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrega dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

7. SESSÃO DE ABERTURA DAS PROPOSTAS

7.1. A sessão de abertura das propostas terá lugar na sala de reuniões da Espaço Municipal e realizar-se-á no dia seguinte à data-limite da entrega das propostas, pelas 11h:00m.

7.2. Só poderão intervir na sessão as pessoas que, para o efeito, estiverem devidamente credenciadas pelos concorrentes, bastando para tanto, no caso de intervenção do titular de empresa em nome individual, a exibição do documento de identificação (bilhete de identidade ou cartão de cidadão) e, no caso de intervenção dos representantes de empresas em nome individual, sociedades ou de agrupamentos complementares de empresas, a exibição dos respetivos documentos de identificação e de uma credencial passada pela empresa em nome individual, sociedade ou agrupamento, da qual conste o nome dos representantes.

8. PROPOSTA

A proposta será obrigatoriamente redigida em língua portuguesa.

9. MODO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

9.1. A proposta será encerrada em sobrescrito fechado, em cujo rosto se escreverá a palavra "Proposta – Café/Restaurante Edifício TECMAIA" e se identificará o concurso e a entidade concorrente.

9.2. A proposta será acompanhada dos seguintes documentos:

- a) Memória descritiva do estabelecimento que, em concreto, se pretende instalar no local, caracterizando os objetivos e o(s) serviço(s) a prestar, condicionado(s) nos termos do ponto 6 do Caderno de Encargos.
- b) Valor económico anual da proposta – Anexo I;
- c) Identificação e currículo dos proponentes;



- d) Documento comprovativo da regularização da situação contributiva para com a Segurança Social portuguesa emitido pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social;
- e) Declaração comprovativa da situação tributária regularizada, emitida pelo Serviço de Finanças do domicílio ou sede do concorrente.

10. PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS

10.1. Decorrido o prazo de 66 (sessenta e seis) dias, contados a partir da data da sessão de abertura das propostas, cessa, para os concorrentes que não hajam recebido comunicação de lhes haver sido adjudicada a cedência, a obrigação de manter as respetivas propostas.

10.2. O prazo a que se refere o número anterior considerar-se-á prorrogado, por igual período, se os concorrentes nada requererem em contrário.

11. ESCLARECIMENTOS A PRESTAR PELOS CONCORRENTES

11.1. Os concorrentes obrigam-se a prestar, relativamente à documentação que instrua as suas propostas, os esclarecimentos que a entidade que preside ao concurso considere necessários.

11.2. 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, todos os elementos de informação, inclusive de natureza contabilística, indispensáveis para o esclarecimento dessas dúvidas.

12. CRITÉRIO DE APRECIÇÃO DAS PROPOSTAS

12.1. A apreciação 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:

A – Qualidade do projeto – 40%:

Refere-se ao caráter inovador, capacidade de atrair público diversificado, enquadramento arquitetónico e ambiental, qualidade e durabilidade dos materiais a aplicar ou outros fatores relevantes apresentados na proposta.

O valor de A é determinado em função da proposta / memória descritiva apresentada pelo concorrente, tomando os seguintes valores:

- _ Muito Bom: 10
- _ Bom: 7



- _ Razoável: 5
- _ Medíocre: 2
- _ Mau: 0

B – Qualidade dos currículos dos proponentes – 20%:

Refere-se à experiência dos proponentes na atividade de restauração ou similares.

O valor de B é determinado com base nos currículos dos proponentes apresentados, tomando os seguintes valores:

- _ Muito Bom: 10
- _ Bom: 7
- _ Razoável: 5
- _ Medíocre: 2
- _ Mau: 0

C – Valor económico da proposta – 40%:

O valor económico da proposta determina o retorno financeiro durante o prazo de cinco anos previsto no âmbito da concessão para o Município, de forma sustentada e razoável, de forma a garantir retorno do investimento público. Não serão admitidas propostas cujo valor seja inferior ao valor base, ou seja, €72.000,00 / ano (setenta e dois mil euros por ano).

O valor de C é determinado por aplicação da seguinte fórmula:

$$C = (VEP / V_k) \times 10$$

Sendo:

VEP – valor económico da proposta do concorrente;

V_k – Valor base: €6.000,00 / mês

- a) A proposta mais vantajosa (PMV) será a que obtiver maior pontuação, determinada pela fórmula:

$$PMV = 0,40A + 0,20B + 0,40C$$

- b) Em caso de empate considera-se vencedora a proposta melhor classificada no item C – valor económico da proposta.

13. ENTIDADE QUE PRESIDE AO CONCURSO E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO OU RECLAMAÇÕES

13.1. A entidade que preside ao concurso é a Espaço Municipal, a quem devem ser apresentadas, por escrito, dentro do prazo fixado para a apresentação das propostas, as reclamações e pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças patenteadas.

13.2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados, por escrito, até ao fim do prazo fixado.

14. ADJUDICAÇÃO

14.1. A adjudicação será notificada ao concorrente preferido.

14.2. A adjudicação será também comunicada aos restantes concorrentes.

15. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO

O adjudicatário deverá iniciar a exploração do estabelecimento 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato.

16. 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, não reunirem os requisitos de qualidade exigíveis pela Autarquia, isto é, se a avaliação respeitante aos fatores “A – Qualidade do Projeto” e “B – Qualidade dos currículos dos proponentes”, não corresponder, no mínimo, à classificação “Razoável”.

Maia, ____ de junho 2023

O Conselho de Administração da

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



ANEXO I

Modelo do valor económico anual da proposta

..... (indicar nome, estado, NIF/NIPC, profissão e morada ou firma e sede), depois de ter tornado conhecimento do objeto do CONCURSO PARA A CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇOS DE RESTAURAÇÃO, BARES E EQUIPAMENTOS HOTELEIROS NO PARQUE DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA MAIA – TECMAIA, pelo período de 5 (cinco) anos, renovável por um único período de 5 (cinco) anos e, subsequentemente, por outros períodos de 2 (dois) anos, nos termos estabelecidos no ponto 7 do Caderno de Encargos do concurso em referência, apresenta proposta pela quantia de (escrever algarismos e quantia por extenso) anual, valor distribuído mensal e equitativamente.

Mais se declara que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do contrato, ao que se achar prescrito na legislação portuguesa em vigor.

Data

Assinatura