

## ANÚNCIO

**A IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. (IP PATRIMÓNIO)**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502613092, com sede em Lisboa, na Avenida de Ceuta, Estação Caminhos de Ferro de Alcântara-Terra, com o capital social de 5.500.000,00 € (cinco milhões e quinhentos mil euros), vem, ao abrigo do contrato de Concessão de Exploração de bens do Domínio Público Ferroviário que lhe foi conferido pela Infraestruturas de Portugal, S.A., informar que pretende subconcessionar o uso privativo do Edifício de Passageiros (EP), com 283 m<sup>2</sup> e uma parcela de terreno adjacente com 223m<sup>2</sup> na Estação Ferroviária de Espinho-Vouga, na Linha do Vouga, para a instalação de estabelecimento destinado a restauração, atividades turísticas e hoteleiras e/ou outras compatíveis com a utilização deste edifício, no local identificado na planta que se junta como anexo I, nas seguintes condições:

**Modalidade da contratação:** Contrato de Subconcessão de Uso Privativo.

**Data, Hora e Local para apresentação da proposta:** As propostas deverão ser remetidas até 20 de dezembro de 2019, pelas 15h00 horas, por carta fechada, entregue por via postal sob registo ou pessoalmente por protocolo, devendo dar entrada na sede da IP PATRIMÓNIO, sita na Avenida de Ceuta, Estação de Caminhos de Ferro de Alcântara-Terra, 1300-254 Lisboa · Portugal, sendo da exclusiva responsabilidade dos proponentes os atrasos que porventura se verifiquem em função do meio utilizado para a entrega da proposta, não constituindo motivo de reclamação nem podendo ser assacada qualquer responsabilidade à IP PATRIMÓNIO decorrente do facto da sua não receção ou se a mesma ocorrer depois de esgotado o prazo respetivo.

Não serão abertas, nem consideradas, as propostas apresentadas depois da data e hora limite referidas neste número ou que não se encontrem fechadas.

**Prazo de validade das propostas:** 60 (sessenta) dias a contar da data limite para apresentação de propostas.

**Termos e Condições Gerais da subconcessão:**

- a) **OBJECTO:** Uso privativo do Edifício de Passageiros (EP) com 283 m<sup>2</sup> distribuídos pelo R/c, 1º e 2º Pisos e uma parcela de terreno adjacente com 223 m<sup>2</sup> na Estação Ferroviária de Espinho-Vouga para a instalação de estabelecimento destinado a restauração, atividades turísticas e



hoteleiras e/ou outras compatíveis com a utilização deste edifício, melhor identificado nos desenhos que constituem o anexo I ao presente anúncio; admite-se a possibilidade de aproveitamento da área exterior para a construção de um módulo complementar ao edifício principal;

- b) **PRAZO:** 20 (vinte) anos renovável, mediante motivo devidamente fundamentado, por dois períodos de 5 (cinco) anos cada um;
- c) **CONTRAPARTIDA MENSAL BASE:** € 400,00 (quatrocentos euros) acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, eventualmente sujeito a retenção na fonte do imposto sobre o rendimento, se aplicável;
- d) **PAGAMENTO:** mensal, no valor da proposta apresentada, atualizado anualmente a partir do segundo ano de vigência do contrato com base no índice de preços do consumidor no continente, publicado pelo INE;
- e) **CARÊNCIA:** nos termos do disposto na alínea j);
- f) **CAUÇÃO:** para garantia do exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais, o subconcessionário fica obrigado à prestação de uma caução, no valor correspondente a três mensalidades acrescidas do valor do IVA;
- g) **VISITA ÀS INSTALAÇÕES NA FASE DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:** Caso o proponente opte por realizar visita ao espaço objeto da consulta, deverá este indicar o dia e a hora em que a pretende efetuar, dentro do período entre os dias 13 e 27 de novembro de 2019;
- h) **OBRIGAÇÕES DO SUBCONCESSIONÁRIO:**
  - i. Todas as obras de adaptação do espaço a subconcessionar decorrerão por conta do subconcessionário, devendo para o efeito apresentar um projeto à IP PATRIMÓNIO. Só após a aprovação pela IP Património é que as obras poderão vir a ser executadas;
  - ii. É da exclusiva responsabilidade do Subconcessionário a obtenção do licenciamento camarário e/ou outro, das obras, do uso e da atividade a desenvolver no espaço objeto do presente anúncio;
  - iii. São ainda da responsabilidade do Subconcessionário todas as despesas e encargos que recaiam sobre o espaço objeto do presente anúncio designadamente quer os respeitantes às licenças, contribuições, impostos, taxas, multas, coimas, incumbindo-lhe ainda suportar os encargos necessários ao funcionamento do mesmo espaço, designadamente os relativos à limpeza, consumo de água e energia elétrica;





- iv. Assunção integral e exclusiva da responsabilidade pelos riscos inerentes à realização do objeto do contrato;
- v. Apresentação de seguro patrimonial tipo multirriscos, no valor a definir e de um seguro de responsabilidade civil que garanta a responsabilidade civil por danos e prejuízos, causados à IP PATRIMÓNIO, à Infraestruturas de Portugal, S.A. e seus agentes e terceiros em geral;
- vi. O Subconcessionário não poderá fazer ou permitir publicidade de qualquer natureza no espaço subconcessionado salvo prévia e expressa autorização escrita da IP PATRIMÓNIO para o efeito, e depois de estabelecidas as devidas contrapartidas;
- vii. Não é autorizada a transmissão do contrato de subconcessão, no todo ou em parte, seja a que título for, sem prévia autorização da IP PATRIMÓNIO;
- i) **Cumprimento do regime jurídico atinente ao domínio público ferroviário**, designadamente as regras constantes do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro, com as alterações que lhe foram subsequentes, bem como o estabelecido no Decreto-lei n.º 280/2007, na sua redação atual;
- j) Após escolha da proposta vencedora pela IP PATRIMÓNIO, o Subconcessionário deve entregar o projeto no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias. Após aprovação do projeto pela IP PATRIMÓNIO, o Subconcessionário dispõe do prazo de 9 (nove) meses para o licenciamento do projeto, das respetivas obras, execução das mesmas e licenciamento necessário ao exercício da atividade, após o qual deverá iniciar-se o pagamento da contrapartida mensal. Se o estabelecimento abrir ao público em data anterior, o preço mensal será devido a partir desta data.

#### **Elementos a apresentar na proposta:**

1. Proposta, apresentada na língua portuguesa, devendo naquela constar de forma expressa o valor da contrapartida mensal acrescida do IVA à taxa legal em vigor;
2. A proposta, a preencher de acordo com o modelo de proposta anexo ao presente anúncio, deve ser assinada pelo proponente, seu representante legal, ou seu procurador bastante, devendo para o efeito juntar-se comprovativo da sua condição e indicar os contactos postal e de correio eletrónico, que serão utilizados para comunicações e notificações;
3. Documentos comprovativos, emitidos pelos serviços competentes, de que o proponente tem a sua situação regularizada perante a Segurança Social e perante a Autoridade Tributária, relativamente a contribuições e impostos, respetivamente, devidos em Portugal;



4. Declaração do proponente de que foi realizada visita ao local objeto do presente anúncio ou que prescindiu da mesma, e que o mesmo é apto à instalação de estabelecimento destinado a restauração, atividades turísticas e hoteleiras.
5. Memória descritiva do conceito de estabelecimento que se pretende implementar, incluindo designadamente, desenhos da ocupação espacial dos espaços pretendida e da sua finalidade, bem como uma definição dos produtos pretendidos comercializar em cada espaço e ainda a indicação de qual o investimento a realizar (distinguindo infraestrutura, mobiliário e equipamento).
6. Número de identificação fiscal do proponente.
7. Certidão de registo comercial do proponente.
8. Caso o proponente não apresente qualquer um dos elementos constantes nos números 3 a 7 a IP PATRIMÓNIO pode, se assim o entender, solicitar via email a entrega dos mesmos no prazo de 5 (cinco) dias uteis, reservando-se no direito de excluir o proponente no caso deste não juntar os elementos solicitados no prazo concedido.
9. Não serão consideradas propostas apresentadas por pessoas singulares ou coletivas que contenham dívidas perante a IP PATRIMÓNIO, S.A.
10. Não serão igualmente consideradas propostas cujo valor da contrapartida mensal seja inferior à contrapartida mensal base.

#### Notas finais:

1. A subconcessão de uso privativo, efetivar-se-á ao proponente que apresente a proposta de contrapartida mensal base mais elevada, sem IVA, e cuja qualidade do estabelecimento pretendido implementar permita maximizar a utilização do espaço que se pretende subconcessionar, bem como a sua consequente rentabilização, seguindo o seguinte critério:
  - a) Proposta de contrapartida mensal base mais elevada - 60%;
  - b) Qualidade do estabelecimento pretendido - 40%.
2. O modelo de avaliação é suportado no critério da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes fatores e com a seguinte ponderação:

a) Preço (ponderação de 60%) –  $C_{\text{Preço},i}$

$$C_{\text{Preço},i} = 20 - \left[ \frac{P_{\text{Base}} - 0.5 \times P_{\text{Base}}}{P_i - 0.5 \times P_{\text{Base}}} \right] \times 10$$



Onde:

$C_{Preço.i}$  é a classificação do fator preço do concorrente  $i$ ;

$P_i$  é o preço da proposta do concorrente  $i$ ;

$P_{Base}$  é o preço base do procedimento;

**b) Qualidade do estabelecimento pretendido – (ponderação de 40%) –  $C_{Qualid.i}$**

A qualidade do projeto apresentado para o estabelecimento terá a seguinte classificação:

Classificação Muito Insuficiente	0 Valores
Classificação Insuficiente	5 Valores
Classificação Suficiente	10 Valores
Classificação Bom	15 Valores
Classificação Muito bom	20 Valores

**c) Fórmula Global**

$$C.i = 60\% \times C_{Preço.i} + 40\% \times C_{Qualid.i}$$

Onde:

$C.i$  é a classificação atribuída ao concorrente  $i$ ;

$C_{Preço.i}$  é a classificação do fator Preço atribuída ao concorrente  $i$ ;

$C_{Qualid.i}$  é a classificação do fator Qualidade atribuída ao concorrente  $i$ .

3. Em caso de empate, os proponentes que se encontrem nesta situação serão chamados a apresentar nova proposta de contrapartida mensal base, no prazo de 48 horas.
4. O procedimento é conduzido por uma Comissão designada pelo CA da IP PATRIMÓNIO, composta por três elementos, um dos quais presidirá, e um suplente. Deverá ainda ser nomeado o vogal que substituirá o Presidente nas suas faltas e impedimentos.
5. Durante o período para a apresentação de propostas, os proponentes deverão inspecionar o espaço objeto do presente anúncio, não podendo posteriormente invocar o desconhecimento das condições do mesmo ou imputar qualquer responsabilidade à IP PATRIMÓNIO nem à Infraestruturas de Portugal, S.A.
6. As propostas apresentadas dentro do prazo determinado/estabelecido, serão abertas pela Comissão, no dia útil seguinte à data limite para receção das mesmas, sendo o resultado do





presente anúncio comunicado a todos os proponentes, no prazo máximo de 15 (quinze) dias uteis após a data limite de entrega de propostas, via correio eletrónico.

7. O presente procedimento não se encontra sujeito ao Código dos Contratos Públicos, designadamente à sua parte II, uma vez que a IP PATRIMÓNIO não é uma entidade adjudicante na acessão daquele diploma.
8. O presente anúncio não tem carácter vinculativo, reservando-se a IP PATRIMÓNIO o direito de, livremente, não adjudicar qualquer proposta, nem celebrar qualquer contrato, em qualquer circunstância, não gerando tal decisão qualquer direito indemnizatório ou compensatório a favor dos proponentes, designadamente no que se refere aos custos de elaboração de proposta ou a rentabilidades ou lucros esperados.

Pelo Conselho de Administração,

Lisboa, 5 de Novembro de 2019