

Concessão do Direito de Exploração do Bar/Cafetaria do Campo Professor Joaquim Novais

Termos de Referência

Publicado em 30.01.2026

I. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Objeto

- 1.1 O presente procedimento de consulta pública tem por objeto a concessão de exploração para fins de prestação de serviços de bar, cafetaria e outros conexos, do Bar/Cafetaria integrado no Campo Professor Joaquim Novais – Parque Desportivo de Ramalde/INATEL, sito na Rua Dr. Aarão Lacerda, 4100-015 Porto.

2. Entidade Adjudicante

- 2.1 A entidade adjudicante é a **Ágora – Cultura e Desporto do Porto, E.M., S.A. (Ágora)**, pessoa coletiva número 507 718 640, com sede na Rua da Constituição, n.º 2555, 4250-173, Porto, com o endereço de correio eletrónico geral@agoraporto.pt, telefone n.º 22 619 98 60, sendo a decisão de contratar da competência do seu Conselho de Administração.

3. Destinatário e Concorrentes

- 3.1 A presente consulta é pública e dirigida a todos os interessados, sendo admitidos como concorrentes as entidades que tenham por atividade ou objeto social a prestação de serviços similares aos incluídos no objeto da consulta e apresentem proposta de exploração nos termos previsto no número 5.

II. PROCEDIMENTO

4. Esclarecimentos e Visitas

- 4.1 Os interessados poderão, dentro do prazo de apresentação das propostas, solicitar esclarecimentos sobre os termos da presente consulta ou solicitar visitas às instalações, através o endereço de correio eletrónico contratacaopublica@agoraporto.pt.
- 4.2 Os serviços da Ágora prestarão os esclarecimentos necessários e agendarão as visitas solicitadas, desde que tal lhe seja solicitado com antecedência mínima de dois dias úteis.

5. Propostas

- 5.1 A propostas devem ser apresentadas até às 15h00 do dia 02 de março de 2026.
- 5.2 A proposta será composta pelos documentos e elementos que os interessados considerem adequados, devendo obrigatoriamente conter:
- a) Identificação completa do concorrente e dos respetivos representantes legais, incluindo endereço de correio eletrónico para comunicações futuras;
 - b) Certidão do Registo Comercial ou o respetivo Código de Acesso à Certidão Permanente para a sua consulta online (se aplicável);
 - c) Comprovativo da atividade ou objeto social do concorrente;
 - d) Proposta de renda que o concorrente se dispõe pagar pela concessão (renda mensal);
 - e) Memória descritiva do modelo de exploração que o concorrente se propõe implementar, nomeadamente descrevendo a tipologia de produtos a disponibilizar para venda ao público (ex: refeições, snacks, bebidas, bolos);
 - f) Declaração de Compromisso – Anexo I.
- 5.3 As propostas e os documentos que as compõem serão apresentadas em formato que os interessados entenderem mais adequado, sendo o respetivo suporte físico encerrado em envelope fechado com a respetiva identificação e entregue na Sede da Ágora, sita na Rua da Constituição, n.º 2555, 4250-173 Porto), até à data prevista em 5.1 para apresentação de propostas.
- 5.4 As propostas poderão ainda ser entregues no mesmo local, por via postal registada, desde que a data do registo do envio, não ultrapasse a data e hora prevista em 5.1 para apresentação de propostas.
- 5.5 As propostas serão abertas numa sessão presencial na sede da Ágora, datada para o dia 03 de março, aberta à participação de todos os interessados e concorrentes.
- 5.6 Na mesma data verificar-se-á se as propostas apresentadas contêm os documentos exigidos em 5.2, não se fazendo qualquer juízo analítico formal ou material relativamente ao conteúdo dos mesmos.
- 5.7 A análise descrita no número anterior será lavrada em ata.

6. Análise e Avaliação das Propostas

- 6.1 A análise da admissibilidade das propostas será efetuada pela Direção de Serviços Jurídicos e de Contratação.
- 6.2 Apenas serão admitidas e avaliadas as propostas que tenham apresentado os documentos previstos em 5.2 e que os mesmos tenham sido validados.
- 6.3 O critério de avaliação das propostas admitidas será o da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, na modalidade multifator, de acordo com o modelo de avaliação das propostas constante do **Ponto 8** dos presentes Termos de Referência.
- 6.4 Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão as mesmas classificadas em função das seguintes regras aplicadas de forma sucessiva e enquanto houver necessidade de desempate:
- a) Melhor pontuação do fator preço (valor de renda proposto para a concessão);
 - b) Melhor pontuação do fator valia técnica;
 - c) Em caso de empate entre duas ou mais propostas, é adjudicada a proposta selecionada na sequência de sorteio a realizar nas seguintes condições:
 - i. A sessão para a realização do sorteio será agendada e notificada aos concorrentes com, pelo menos, 3 (três) dias úteis de antecedência, com a indicação da data, da hora e do local da sua realização;

- ii. Em caso de não comparência do representante legal do concorrente em situação de empate, o sorteio realizar-se-á na sua ausência após 30 (trinta) minutos da hora previamente agendada;
- iii. Do sorteio realizado será lavrada uma ata, que será assinada pelos elementos do júri presentes e pelos concorrentes, ou seus representantes legais, a qual será anexada ao relatório preliminar

- 6.5 Após análise e avaliação das propostas será elaborado relatório fundamentado, donde constarão as admissões e exclusões de propostas e o projeto de decisão de concessão.
- 6.6 O relatório referido no número anterior será notificado a todos os concorrentes através dos endereços de correio eletrónico indicados nas suas propostas, que se poderão pronunciar sobre o mesmo no prazo de dez dias úteis, através de pronúncia escrita enviada para o endereço de correio eletrónico contratacaopublica@agoraporto.pt

7. Decisão de Concessão e Celebração do Contrato

- 7.1 Após a análise e a avaliação das propostas e das eventuais pronúnrias dos concorrentes, nos termos do número anterior, o Conselho de Administração da Ágora deliberará a decisão de concessão, que será notificada, juntamente com o relatório final, a todos os concorrentes.
- 7.2 O concessionário será ainda notificado para, no prazo de cinco dias úteis:
- 7.2.1 Apresentar certidões de não dívida à Segurança Social e às Finanças (ou respetivas autorizações para consulta dos dados).
 - 7.2.2 Documento comprovativo de registo no RCBE ou, em alternativa, facultar à Entidade Adjudicante o respetivo código de acesso, (se aplicável).
 - 7.2.3 Apresentar os documentos necessários para formalização do contrato que lhe sejam solicitados.
- 7.3 O concessionário será ainda notificado da minuta de contrato a celebrar, que será elaborada de acordo com os parâmetros de execução do contrato previstos nos presentes termos de referência e com os termos da sua proposta, podendo sobre ela pronunciar-se no mesmo prazo.
- 7.4 O concessionário poderá ser convocado para definição de eventuais ajustamentos ao contrato a celebrar, desde que tal não implique a alteração da renda por si proposta para a concessão.
- 7.5 O concessionário será notificado com uma antecedência de cinco dias úteis da data e local para outorga do contrato.

8. Modelo de Avaliação da Proposta

8.1 Critério de Adjudicação

Nos termos do disposto na al. a), do n.º 1, do artigo 74.º do CCP, a adjudicação será efetuada segundo a aplicação do critério da **proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante na modalidade multifator**, considerando os seguintes fatores e valorizações:

- a) Fator Preço (P) – 60%;
- b) Fator Valia Técnica (VT) – 40 %.

A pontuação final será apurada pela seguinte fórmula:

$$\text{Pontuação Final (PF)} = \text{Pontuação do Fator Preço (P)} \times 60\% + \text{Pontuação do Fator Valia Técnica (VT)} \times 40\%$$

A pontuação em cada um dos Fatores será apurada de acordo com os subfatores, descritores e fórmulas constantes dos números seguintes.

8.2 Avaliação do Fator Preço (P)

A avaliação do fator preço será efetuada com base no valor de renda proposto para a concessão, sendo a Pontuação do Fator Preço dada pela seguinte fórmula:

$$(P \text{ Proposta Renda} - P \text{ Base Renda})$$

$$P = \frac{P \text{ Proposta Renda}}{P \text{ Base Renda}} \times 100$$

8.3 Avaliação do Fator Valia Técnica (VT)

Para efeitos de avaliação das propostas neste fator será considerado todo o conteúdo das propostas apresentadas, na perspetiva de verificar se apresentam os meios, métodos, recursos e condições, adequados e idóneos e as mais valias que a proponente apresenta, para assegurar os melhores níveis de cumprimento e de qualidade da exploração do Bar/Cafetaria Campo Professor Joaquim Novais – Parque Desportivo de Ramalde/INATEL.

Atributos	Pontuação
Proposta muito bem estruturada, organizada e detalhada, descrevendo de forma detalhada um plano de exploração, completo e adequado à natureza e características do bar/cafetaria, indicando o número de colaboradores alocar à prestação dos serviços durante o horário de funcionamento, as refeições, snacks, pastelaria e bebidas a disponibilizar ao público.	30 pontos
Diversidade relativamente aos serviços de refeições, snack, pastelaria, e bebidas a disponibilizar para venda ao público.	30 pontos
Adequação dos produtos comercializados em relação ao público-alvo (crianças e adultos).	40 pontos

- **Anexo I:** Declaração de Compromisso
- **Anexo II:** Parâmetros de Execução do Contrato
- **Anexo III:** Instalações e Equipamentos