ANÚNCIO

Assunto: Convite para apresentação de propostas para efeitos da celebração de contrato de subconcessão de uso privativo da Loja E e Loja F do Empreendimento do Edifício de Passageiros (ID 5003), da Estação Ferroviária do Rossio, da Linha de Sintra, integrante do Domínio Público Ferroviário.

A **IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A.** (IPP), 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 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 da Loja E e Loja F do Empreendimento do Edifício de Passageiros (ID 5003), da Estação Ferroviária do Rossio da Linha de Sintra, destinado à atividade de restauração, identificado na planta que se junta como Anexo I, nas seguintes condições:

Modalidade da contratação: Contrato de Subconcessão de Uso Privativo, cujos termos e condições se encontram no Anexo II.

Data, Hora e Local para apresentação da proposta: As propostas deverão ser remetidas até ao dia 20 de novembro de 2026, até às 17:00 horas, para a caixa de correio eletrónico anuncio_86@ippatrimonio.pt ou por correio postal, devendo dar entrada na sede da IPP, sita na Avenida de Ceuta, Estação Caminhos de Ferro Alcântara-Terra, 1300-254 Lisboa. São 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 IPP decorrente do facto da receção da proposta ocorrer depois de esgotado o prazo e hora acima mencionados. Não serão consideradas as propostas apresentadas depois da data e hora limites referidas neste parágrafo.

Prazo de validade das propostas: 120 dias a contar da data-limite para apresentação de propostas.

Requisitos mínimos de capacidade técnica dos proponentes: A capacidade técnica dos proponentes é aferida mediante a verificação de os mesmos deterem a gestão e exploração de, pelo menos, 1 (um) estabelecimento de restauração, com faturação anual sem IVA, relativa ao ano de 2025, não inferior a € 1.000.000,00 (um milhão de euros), bem como 5 anos de experiência comprovada neste ramo da atividade.

Termos e Condições Gerais do Contrato de Subconcessão:

a) **Objeto**: Utilização privativa de Loja E e Loja F com área total de 558,87 m^2 (511 m^2, no piso 0 e 47,87 m^2, no mezanino), para restauração, melhor identificado na planta que constitui o anexo I ao presente anúncio;

b) **Utilização**: Atividade de restauração;

c) **Duração do Contrato**: 6 (seis) anos renovável, mediante motivo devidamente fundamentado, por dois períodos sucessivos de 1 (um) ano, até ao limite máximo de 2 (duas) renovações. A data do início do contrato estima-se que ocorra no dia 01/01/2027 ou até um mês contado dessa data;

d) **Contrapartida Mensal Base**: variável, correspondente a 8% das receitas líquidas de IVA, geradas no espaço, com um valor mínimo garantido de € 7.000,00 (sete mil euros) acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, sujeito a retenção na fonte do imposto sobre o rendimento, se aplicável;

e) **Despesas Comuns**: quantia correspondente por m^2/mês à permilagem, o que corresponde para o ano 2026, para a loja E a 52,88‰ e loja F a 47,73‰, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, devendo ser pago nos trinta dias seguintes à receção da correspondente nota de débito;

f) **Pagamento**: mensal, no valor da proposta apresentada, atualizando-se o valor mínimo garantido, no segundo ano de vigência do contrato e seguintes com base no índice de preços do consumidor no continente, publicado pelo INE, com referência ao último ano civil;

g) **Caução**: para garantia do exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais, o subconcessionário fica obrigado à prestação de uma caução, na data da assinatura do contrato de Subconcessão, no valor correspondente a seis contrapartidas, correspondentes ao valor mínimo garantido, acrescidas do valor do IVA, na forma de depósito em numerário ou garantia bancária, autónoma, irrevogável e à primeira solicitação, conforme minuta que se junta como Anexo III. A Caução será atualizada no segundo ano e seguintes mediante notificação da IP PATRIMÓNIO, com base no Índice de Preços do Consumidor no Continente sem habitação, publicado pelo INE, com referência ao último ano civil;

h) **Horário:** O espaço comercial poderá manter-se aberto ao público entre as 08h00 e as 24h00, de segunda a domingo, todos os dias do ano;

i) **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 IPP. Só após a aprovação do projeto pela IPP 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 os respeitantes às licenças, contribuições, impostos, taxas, multas e coimas, incumbindo-lhe ainda suportar os encargos necessários ao funcionamento do mesmo espaço, designadamente os relativos à limpeza, consumo de água e energia e avac;

iv. Assunção integral e exclusiva da responsabilidade, independentemente de culpa do Subconcessionário, 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 IPP, 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 IPP para o efeito, e depois de estabelecidas as devidas contrapartidas, com a exceção da publicidade institucional;

vii. Não é autorizada a transmissão do contrato de subconcessão, no todo ou em parte, seja a que título for, sem prévia autorização da IPP.

j) 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, de 7 de agosto, e ainda na parte aplicável, o estabelecido no Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de maio e pelo Código dos Contratos Públicos;

Elementos a apresentar na proposta:

1. Proposta, apresentada na língua portuguesa, devendo constar de forma expressa o valor da contrapartida mínima mensal garantida, acrescida do IVA à taxa legal em vigor;
2. A proposta a preencher 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. Declaração do proponente de que foi realizada visita ao espaço objeto do presente anúncio, ou que dela prescindiu, e que o mesmo é apto à instalação e uso pretendidos;

4. Declaração do proponente de que aceita os termos e condições do presente anúncio e do contrato, cujos termos se encontram no Anexo IV;
5. Memória descritiva do conceito de estabelecimento que se pretende implementar, incluindo designadamente, desenhos da ocupação espacial do espaço e da sua finalidade, bem como uma definição dos produtos pretendidos comercializar no 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, se aplicável;
8. A proposta deve ser acompanhada de todos os documentos necessários e aptos à demonstração do preenchimento do requisito de capacidade técnica indicado nos Requisitos mínimos de capacidade técnica dos proponentes, supra referenciados, designadamente pela apresentação dos documentos que comprovem a titularidade, pelo proponente, da gestão e exploração de estabelecimento(s) de restauração e respetiva faturação anual;
9. Caso o proponente não apresente qualquer um dos elementos constantes nos números 2 a 8 a IPP pode, se assim o entender, solicitar via email a entrega dos mesmos no prazo de 5 dias úteis, reservando-se no direito de excluir o proponente no caso deste não juntar os elementos solicitados no prazo concedido;
10. Não serão consideradas propostas apresentadas por pessoas singulares ou coletivas que:
    a) Tenham dívidas perante a IPP, à data da apresentação da proposta;
    b) Apresente um valor mensal base inferior ao estabelecido na alínea d) supra;
    c) Não apresente a proposta nos termos do n.º 1 anterior;
    d) Apresente proposta variante ou condicionada;
    e) Não cumpra o requisito mínimo de capacidade técnica dos proponentes.

Notas finais:

1. A subconcessão de uso privativo, efetivar-se-á ao proponente que apresente a proposta mais elevada relativamente à contrapartida mensal base (valor mínimo garantido), sem IVA, a pagar à IPP, sendo que, em caso de empate, os proponentes que se encontrem nesta situação serão chamados a apresentar nova proposta no prazo de 48 horas;
2. O espaço objeto do presente anúncio será contratualizado no estado físico em que se encontra, pelo que durante o período para a apresentação de propostas, os proponentes deverão inspecionar o mesmo espaço, não podendo posteriormente invocar o desconhecimento das

condições do mesmo ou imputar qualquer responsabilidade à IPP nem à Infraestruturas de Portugal, S.A. Fica desde já estabelecido o dia 11 de novembro de 2026, entre as 14h30 e as 16h30, para a visita ao espaço objeto do presente anúncio, devendo para tal efetuar marcação até ao dia 10 de novembro de 2026 para o endereço de correio eletrónico geral@ippatrimonio.pt;

3. Para o esclarecimento de quaisquer dúvidas relativas ao presente anúncio, poderá ser solicitado o seu esclarecimento para o endereço de correio eletrónico geral@ippatrimonio.pt, até ao dia 13 de novembro de 2026;
4. Em sede de procedimento concursal e tratando-se de celebração de contrato de subconcessão de uso privativo para restauração estamos perante contratação excluída, nos termos do n.º 8, do Art.º 5.º do Código dos Contratos Públicos, pelo que a parte II deste código não é aplicável à formação deste tipo de contratos;
5. O presente anúncio não tem carácter vinculativo, reservando-se a IPP 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;
6. Ao candidato vencedor, serão solicitados os 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, bem como a comprovação do registo do ou dos beneficiários efetivos do adjudicatário, se aplicável, nos termos do art.º 36.º, n.º 1, da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, aplicável nos termos das alíneas d) e e) do art.º 55.º do CCP e ainda os dados relativos à pessoa singular ou coletiva, constantes de formulário, neste caso, que será apresentado pela IP Património, dando cumprimento ao estabelecido pela Lei n.º 83/2017 de 18 de agosto.

Lisboa, ____ de _____ de 2026