

CONSULTA PRELIMINAR AO MERCADO NS/01/2024

Restaurante Pavilhão de Portugal



Enquadramento Jurídico:

A Universidade de Lisboa está a promover a presente consulta preliminar ao mercado, em conformidade com o disposto no artigo 35.º-A do Código dos Contratos Públicos, que permite à entidade adjudicante recolher contributos dos operadores económicos para a preparação de procedimentos de contratação pública. Este processo observa os princípios da boa administração, conforme estabelecido no artigo 266.º da Constituição da República Portuguesa, e da colaboração com os particulares, nos termos do artigo 11.º do Código do Procedimento Administrativo. Deste modo, assegura-se a prossecução do interesse público, o respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos e a participação ativa dos interessados na formação das decisões administrativas.

Esta apresentação é apenas uma versão preliminar do projeto pretendido, partilhada apenas para fins de informação geral, não podendo ser considerada versão final, nem vinculativa. As informações contidas neste documento podem estar sujeitas a alterações, não comprometendo nem vinculando os Serviços Centrais da Universidade de Lisboa.

I. ENQUADRAMENTO

O Pavilhão de Portugal faz parte do património da Universidade de Lisboa (ULisboa) desde 1 de agosto de 2015, prevendo-se que este espaço emblemático da cidade de Lisboa seja palco de diversas iniciativas no âmbito da educação, investigação científica e cultura promovidas pela ULisboa já a partir de 2025.

O edifício do Pavilhão de Portugal foi construído para integrar a Expo'98, tendo recebido o Prémio Valmor nesse ano. Está classificado como Monumento de Interesse Público. Projetado pelo arquiteto Siza Vieira, constitui um marco icónico que subsiste da exposição, estando localizado numa zona privilegiada junto ao rio, sendo um dos espaços

mais representativos e de maior visibilidade de Lisboa. Localizado numa área privilegiada da cidade, que atrai milhões de visitantes anualmente, o Pavilhão de Portugal oferece uma oportunidade única para instalar um serviço de restauração de qualidade.

A Universidade de Lisboa é responsável pela grande intervenção de reabilitação do edifício, com abertura em 2025, vocacionando-o como centro de investigação e promovendo diversas atividades de divulgação de ciência, arquitetura e promoção da lusofonia.

É constituído por uma praça cerimonial coberta por uma pala de betão pré-esforçado e por um edifício com uma área coberta de cerca de 4.200 m², que integra, para além dum pátio interior, uma cave (pisso -1) e dois pisos (pisso 0 e piso 1).

- Centro de Congressos;
- Duplo auditório;
- Salas de sessões paralelas Espaços de apoio Centro de Exposições;
- Espaços para utilização da Universidade de Lisboa;
- Gabinetes e sala polivalente nos pisos superficiais;
- Loja/ Museu da Universidade;
- Restauração no piso 1;
- Comércio.

II. OBJETIVO

Pretende assim a Universidade de Lisboa vir a preparar um concurso para a concessão dos espaços destinados à área de restauração, concedendo ao edifício a funcionalidade prevista no projeto de remodelação.

O Restaurante está localizado no mesmo espaço onde funcionou, durante a EXPO 98, o espaço de restauração de apoio ao Pavilhão, dispondo de 92 lugares e aproveitando os circuitos e serviços de apoio já existentes. A reconfiguração do espaço destinado ao Restaurante ocupa uma área bruta total de 1021m².

Na cave manter-se-ão as instalações sanitárias e vestiários do pessoal, já existentes, assim como o núcleo de comunicações verticais para circulação e acesso de cargas e descargas, que ocuparão uma área bruta de 115m².

Com entrada pelo passeio marítimo, na fachada nascente, o átrio de entrada e as comunicações verticais ocupam o restante espaço, com uma área bruta de 254m², com acesso independente do restante ao funcionamento do edifício.

Será necessário equipar os espaços de cozinha, copa e salas com todos os equipamentos e materiais necessários ao funcionamento da atividade de restauração.

Com vista à preparação do respetivo procedimento de concessão, e fazendo uso do disposto no artigo 35.º-A do Código dos Contratos Públicos, vem a Universidade de Lisboa, nos termos da denominada "consulta preliminar ao mercado", solicitar informações sobre o objeto do contrato. Assim, na presente consulta preliminar ao mercado, pretende-se identificar:

1. O preço base a considerar pela entidade adjudicante face ao valor do investimento a realizar pelos operadores económicos;
2. O preço base a considerar pela entidade adjudicante para a parcela da renda fixa;
3. Análise da viabilidade para os operadores económicos do procedimento, considerando o investimento a realizar para o apetrechamento dos vários espaços a realizar pelo adjudicatário e custos inerentes à atividade de restauração;
4. Prazo considerado necessário para a entrega dos equipamentos;
5. Prazo considerado necessário para a abertura do espaço de restauração.

III. POR QUE INVESTIR?

1. Público-Alvo

Com a crescente procura por experiências gastronómicas inovadoras e de qualidade, o segmento de restauração no Parque das Nações é altamente promissor. A localização continua a atrair muitos turistas, empresários, estudantes e famílias que procuram momentos de lazer e conforto.

2. Infraestruturas e Design Moderno

O Pavilhão de Portugal, projetado pelo ilustre arquiteto português, Álvaro Siza Vieira, é uma obra-prima de modernidade e funcionalidade. O espaço destinado à restauração deverá ser complementado com um design de interiores contemporâneo, aproveitando a arquitetura única do edifício, respeitando as opções arquitetónicas do projeto. O ambiente poderá adaptar-se a diferentes conceitos gastronómicos, desde opções de alta gastronomia a mais acessíveis, mas sempre com foco em qualidade e experiência do cliente.

3. Modelo de Negócio

A grande procura de visitantes e o potencial para atrair um público com vontade e capacidade para investir em experiências gastronómicas de qualidade, podem tornar a operação de restauração um modelo de negócio altamente rentável. O ambiente único do Pavilhão de Portugal, aliado à constante realização de eventos, nacionais e internacionais, e a sua localização privilegiada, garantem uma base sólida para o sucesso.

4. Divulgação da Marca

Além da visibilidade física no Pavilhão, a sua marca, associada à maior Universidade do País, a Universidade de Lisboa, será promovida em diversos canais: materiais de marketing da cidade de Lisboa, campanhas de média local e internacional, eventos e redes sociais. A associação à Universidade de Lisboa, e ao Pavilhão de Portugal, um ícone da arquitetura e da cultura portuguesa, fortalecerá ainda mais a imagem de marca do restaurante ou grupo económico, tornando-o sinónimo de excelência e inovação.

5. Um Investimento Seguro e Rentável

O Investimento a realizar no espaço de restauração no Pavilhão de Portugal é, sem dúvida, uma oportunidade de ouro. Com o cenário atual de crescente procura por experiências gastronómicas de qualidade e o fluxo constante de visitantes ao Parque das Nações.

IV. FORMA DA CONSULTA

É imperativo que a consulta preliminar ao mercado seja conduzida com transparência e não haja tratamento desigual de operadores económicos, conforme dispõe o artigo 35.º-A do Código dos Contratos Públicos.

Assim, a consulta preliminar ao mercado será publicitada no site de internet público da Universidade de Lisboa, em <https://www.ulisboa.pt/noticia/consulta-preliminar-restaurant-pavilhao-de-portugal>, devendo os operadores económicos interessados em apresentar contributos no âmbito da presente Consulta Preliminar, remeter email para pavilhaoportugal@ulisboa.pt, até ao dia 10 de janeiro de 2025.

As vistas aos espaços decorrerão até ao dia 10 de janeiro de 2025 no horário compreendido entre as 10h e as 16h no local. As visitas deverão ser solicitadas através do seguinte email: pavilhaoportugal@ulisboa.pt.

V. INFORMAÇÃO PRETENDIDA

A informação a prestar voluntariamente pelos operadores económicos, considerada por eles como oportuna e relevante, é a seguinte:

- Informação da lista de equipamentos e respetivos custos unitários, através de consulta aos fornecedores ou do seu portefólio, com os detalhes/observações que considerar relevante para o objeto da presente consulta preliminar;
- Valor da Contrapartida Financeira, indicando estudos de mercado e estimativas de receita e despesa associados à operação.

VI. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÃO PELOS OPERADORES ECONÓMICOS

A prestação voluntária de informação pelos operadores económicos, deverá ser efetuada para o correio eletrónico pavilhaoportugal@ulisboa.pt até à data-limite de 10 de janeiro de 2025, devendo os interessados indicar no assunto do email a referência “Consulta Preliminar – Restaurante Pavilhão de Portugal”.

VII. AVALIAÇÃO DOS CONTRIBUTOS DOS OPERADORES ECONÓMICOS

Os contributos submetidos pelos operadores económicos serão analisados de acordo com os seguintes critérios:

Relevância: Avaliação da pertinência da informação fornecida face aos objetivos da consulta preliminar e às necessidades específicas do projeto de concessão do Restaurante do Pavilhão de Portugal.

Exequibilidade: Análise da viabilidade prática das sugestões apresentadas, considerando os recursos disponíveis, os prazos estabelecidos e as condições operacionais do projeto.

Sustentabilidade Financeira: Verificação da consistência económica das propostas, assegurando que os investimentos e custos sugeridos são compatíveis com o orçamento previsto e com a sustentabilidade financeira do projeto.

Inovação: Identificação de propostas que introduzam soluções inovadoras ou melhorias significativas face às práticas atuais, contribuindo para a excelência do serviço de restauração a ser implementado.

Conformidade Legal e Regulatória: Garantia de que as propostas estão em conformidade com o quadro legal e regulamentar aplicável, incluindo normas de segurança alimentar, higiene e outras relevantes para a atividade de restauração.

Os contributos serão integrados nos trabalhos preparatórios do procedimento de contratação pública, em conformidade com o disposto no artigo 35.º-A do Código dos Contratos Públicos, assegurando o respeito pelos princípios da transparência, igualdade de tratamento e concorrência.

A Universidade de Lisboa reserva-se o direito de solicitar esclarecimentos adicionais ou informações complementares aos operadores económicos, caso tal se revele necessário para uma avaliação mais precisa dos contributos recebidos.

1. Análise dos Contributos Relativos à Contrapartida Financeira

Para os contributos relativos à contrapartida financeira a ser estabelecida no contrato de concessão, serão considerados os seguintes aspetos:

Fundamentação Técnica e Económica: Os valores sugeridos deverão ser acompanhados de uma análise económica e técnica que justifique a sua adequação ao objeto da concessão, incluindo estudos de mercado e estimativas de receita e despesa.

Viabilidade e Sustentabilidade: Serão valorizados contributos que apresentem propostas exequíveis e sustentáveis a médio e longo prazo, assegurando a continuidade e qualidade do serviço de restauração.

Relação com o Interesse Público: Os valores serão avaliados à luz do impacto no interesse público, privilegiando propostas que demonstrem um equilíbrio entre a rentabilidade para o operador e a justa remuneração do património público.

A Universidade de Lisboa reserva-se o direito de desconsiderar propostas que careçam de fundamentação adequada ou que se revelem incompatíveis com as condições de mercado e os objetivos do procedimento.

VIII. PRAZO DA CONSULTA

A informação prestada pelos operadores económicos será aceite até à data de 10/01/2025.