



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Concurso Público

**Cessão da exploração do Bungalows situados nas Praia Fluvial do Mosteiro,
pertencente ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande**

Programa de Concurso

1. Objeto e modalidade do concurso
2. Entidade pública cedente
3. Elementos do procedimento
4. Concorrentes
5. Decisão de concessão do direito de exploração
6. Júri do Procedimento
7. Visita ao local objeto de concessão
8. Apresentação de Propostas
9. Pedido de Esclarecimentos e dúvidas sobre as Peças de Procedimento
10. Documentos que instruem as propostas
11. Modo de apresentação das propostas
12. Prazo de manutenção das propostas
13. Não admissão de concorrentes
14. Exclusão das Propostas
15. Encargos com a Proposta
16. Abertura das Propostas
17. Regras Gerais do Ato Público
18. Adjudicação
19. Notificação da Adjudicação
20. Anulação da Adjudicação
21. Causas da Não Adjudicação
22. Celebração do contrato
23. Falsidade de documentos e de declarações



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Secção I
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

Objeto e Modalidade do Concurso

1. O presente Concurso tem por objeto a cessão de exploração dos Bungalows, pertencentes ao complexo da Praia Fluvial do Mosteiro, bem como os bens móveis neles existentes, pertencentes ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande.
2. O concurso é público e obedecerá ao disposto no Código do Procedimento Administrativo, Código dos Contratos Públicos e no Regime Jurídico das Autarquias Locais.

ARTIGO 2.º

Entidade Pública Cedente

A entidade adjudicante é o Município de Pedrógão Grande, com sede no Largo da Devesa, n.º 14, 3270- 101, Pedrógão Grande, com o número de identificação de pessoa coletiva n.º 507011937.

ARTIGO 3.º

Elementos do Procedimento

1. O procedimento é constituído pelos seguintes elementos: Programa de procedimento, Caderno de encargos e respetivos anexos.
2. O programa do procedimento, o caderno de encargos e os demais documentos que constituem o procedimento encontram-se disponíveis no Atendimento Geral do Município de Pedrógão Grande, situado no Largo da Devesa, n.º 14, (3270-101 Pedrógão Grande), onde pode ser examinado, durante as horas de expediente, das 9 às 12H30 e das 14H às 16 H 30, a contar da data da publicação do respetivo anúncio, até ao dia e hora da realização do ato público.
3. Podem ainda os respetivos elementos ser consultados na página eletrónica do Município de Pedrógão Grande (www.cm-pedrogaogrande.pt), desde a data da publicitação, até dia e hora da realização da sessão do ato público.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 4.º
Concorrentes

Podem concorrer pessoas singulares, coletivas ou equiparadas ou que declarem a intenção de se constituírem juridicamente numa única entidade ou em consórcio externo, em regime de disponibilidade solidária, no caso de lhes ser adjudicada a cessão de exploração.

ARTIGO 5.º
Decisão de concessão do direito de exploração

A decisão de concessão do direito de exploração foi tomada por deliberação da Câmara Municipal de Pedrógão Grande, na sua reunião ordinária de vinte e dois de janeiro de 2026.

ARTIGO 6.º
Júri do Procedimento

1. O presente procedimento é conduzido por um júri, composto pelos seguintes elementos:

- Presidente: Paulo Luís da Silva Cristóvão;
- 1.º Vogal: Sandra Isabel Nunes Martins;
- 2.º Vogal: Sofia Dias Moreira da Silva Ferreira;

Suplentes:

- Lúcia Isabel Fernandes Bernardo;
- Bruno Miguel Antunes Gomes

ARTIGO 7.º
Visita ao local objeto de concessão

Os interessados podem requerer uma visita ao local, para efeitos de verificação do mesmo, mediante marcação prévia por telefone, n.º 236480150, e por disponibilidade dos serviços, até ao dia útil anterior ao da realização da sessão em ato público.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

SECÇÃO II
PROPOSTAS

ARTIGO 8.º

Apresentação das Propostas

1. A proposta e os documentos que as acompanham serão entregues dentro do horário de funcionamento, do Atendimento Geral (das 9H00 ao 12H30 e das 14 H às 16H30), até ao 15.º dia útil após a publicação do edital, sob pena de não serem admitidas. Serão excluídas as propostas apresentadas fora do prazo estabelecido.
2. Se o envio da proposta for feito pelo correio, terá de ser feito mediante carta registada com aviso de receção. O concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

ARTIGO 9.º

Pedido de Esclarecimentos e Dúvidas sobre as Peças de Procedimento

- 1 Os pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças do procedimento de concurso, deverão ser endereçados ao júri do procedimento, conforme Proposta 04.P/2026, por escrito, até ao 5.º dia útil após a publicação do edital.
2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados, por escrito, até ao fim do 10.º dia útil após a publicação do edital, pelo que, não suspende a contagem do prazo fixado para apresentação de propostas.

ARTIGO 10.º

Documentos que instruem as Propostas

1. A proposta deverá ser assinada pelo concorrente, redigida sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas e instruída com os seguintes documentos, sob pena de exclusão:
 - a) Declaração (Anexo I), se pessoa singular: na qual indique o nome do concorrente, número fiscal de contribuinte, número de bilhete de identidade ou Cartão de Cidadão, estado civil, domicílio, ou no caso de ser uma pessoa coletiva: denominação social, sede e filiais, número de pessoa coletiva, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para obrigarem, registo comercial e das alterações do pacto social. Em ambas as situações, deverá incluir-se na proposta a designação do concurso, indicação do valor da renda anual, proposta, por extenso e em algarismos, tendo em atenção o valor base da renda anual, bem como o Registo Criminal;
 - b) Plano de exploração do espaço a ceder, que inclua, atento o local em que se situa: memória descritiva e justificativa das atividades a desenvolver; um plano de manutenção e conservação dos bungalows e espaço envolvente que inclua, de forma pormenorizada, a estratégia adjacente à manutenção do edificado, efetuando-se a conservação preventiva das suas estruturas, equipamentos e mobiliário, zelando pela manutenção dos espaços exteriores e zonas verdes;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

c) Curriculum do concorrente, onde constem, designadamente, as atividades desenvolvidas nos últimos anos, incluindo documentos comprovativos da experiência profissional no sector do turismo e alojamento local;

ARTIGO 11.º

Modo de Apresentação das Propostas

1. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, no caso de não o serem, deverão ser acompanhados de tradução devidamente autorizada e, em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais. Não poderá conter palavras riscadas, emendas, rasuras ou entrelinhas, a não ser com a respetiva ressalva.
2. A proposta elaborada nos termos do número anterior será encerrada em sobrescrito opaco e fechado, em cujo rosto se escreverá as palavras "Proposta para cessão de exploração dos Bungalows da Praia Fluvial do Mosteiro, pertencente ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande", fazendo constar o nome ou a denominação social do concorrente e o seu endereço.

ARTIGO 12.º

Prazo de Manutenção das Propostas

1. Decorrido o prazo de 66 dias, contados a partir da data do ato público do concurso, cessa, para os concorrentes, que não hajam recebido comunicação de terem sido escolhidos para efeitos de celebração do contrato de cessão de exploração, a obrigação de manter as respetivas propostas.
2. O prazo a que se refere o número anterior considerar-se-á prorrogado, por consentimento tácito dos concorrentes, que nada requeiram em contrário, mas nunca por mais de 44 dias.

ARTIGO 13.º

Não Admissão de Concorrentes

Não são admitidos os concorrentes:

- a) Cujas propostas ou quaisquer documentos, de apresentação obrigatória, tenham sido recebidos após a data fixada;
- b) Que não cumpram as formalidades inerentes ao modo de apresentação das propostas;
- c) Cujas propostas não contenham os elementos exigidos no artigo 10.º; •
- d) Que culposamente tenham falsificado qualquer documento ou prestado declarações falsas.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 14.^o
Exclusão das Propostas

São excluídas as propostas que:

- a) Que contenham alterações às cláusulas do Caderno de Encargos;
- b) Indiquem valor inferior ao valor base da renda anual estabelecida;
- c) Do concorrente que se encontre em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- d) Do concorrente que tenha sido condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional;
- e) Do concorrente que tenha sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional;
- f) Do concorrente que não possua a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social;
- g) Do concorrente que não possua a sua situação regularizada relativamente a impostos;
- h) Do concorrente que foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos;
- i) Do concorrente que foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação;
- j) Do concorrente que foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes:
 - i. Participação numa organização criminosa, tal como definido no n.º 1 do art. 2.º da Decisão-Quadro 2008/841/JAI, do Conselho, de 24 de outubro de 2008;
 - ii. Corrupção, tal como definida no 1.º do art. 2.º da Decisão-Quadro 2003/568/JAI do Conselho, de 22 de julho de 2003;
 - iii. Fraude, na aceção do art. 1.º da Convenção relativa à proteção dos interesses financeiros da Comunidade Europeia;
 - iv. Branqueamento de capitais ou financiamento do terrorismo, tal como definidos no art. 1.º da Diretiva n.º 2015/849, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2015;
 - v. Infrações Terroristas ou infrações relacionadas com um grupo terrorista, tal como definidas nos art. 3.º e 4.º da Diretiva n.º 2017/541, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 15 de março de 2017;
 - vi. Trabalho infantil e outras formas de tráfico de seres humanos, tal como definidos no art. 2.º da Diretiva n.º 2011/36/EU, do Parlamento Europeu e do Conselho;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 15.º

Encargos com a Proposta

São da responsabilidade dos concorrentes as despesas inerentes à elaboração das propostas.

SECÇÃO III
ATO PÚBLICO DO CONCURSO

ARTIGO 16.º

Abertura das propostas

A abertura das propostas terá lugar, mediante ato público, no Salão Nobre dos Paços do Município de Pedrógão Grande, e realizar-se-á pelas 14 horas do segundo dia útil seguinte ao prazo limite para a entrega das propostas, pelo júri de procedimento, previamente designado.

ARTIGO 17.º

Regras Gerais do Ato Público

1. Ao ato público pode assistir qualquer interessado, apenas podendo nele intervir os concorrentes e os seus representantes legais, devidamente credenciados. No ato público não serão prestados quaisquer explicações ou esclarecimentos.
2. Se o concorrente se fizer representar na sessão de abertura de propostas, deverá o representante estar devidamente credenciado e exhibir o documento conferindo-lhe poderes especiais para intervir em todos os atos da mesma. No caso de intervenção do titular de sociedade será necessária a exibição do seu bilhete de identidade, acompanhado de certidão registo comercial atualizado.

SECÇÃO IV
APRECIACÃO E ADJUDICAÇÃO

ARTIGO 18.º

Adjudicação

1. As propostas admitidas serão analisadas pelo júri do procedimento, devidamente nomeado para o efeito, o qual elaborará relatório fundamentado sobre o mérito das mesmas, procedendo à sua



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ordenação para efeitos de adjudicação, de acordo com o critério estabelecido nos números seguintes.

2. O critério para a adjudicação é o da proposta economicamente mais vantajosa, implicando a ponderação obrigatória dos seguintes fatores:

- a. **Plano de exploração dos bungalows e do alojamento local – 50%**
- b. **Experiência profissional comprovada no setor do turismo e/ou alojamento local – 30%;**
- c. **Valor anual da renda a pagar – 20%.**

3 As propostas serão analisadas, no dia útil seguinte ao da abertura e serão valorizadas (de 0 a 20) de acordo com a seguinte fórmula: $PG = 0,5PE + 0,3EP + 0,2R$

PG- Pontuação Global da proposta (de 0 a 20)

PE — Pontuação obtida no Plano de exploração dos espaços a ceder (de 0 a 20)

EP- Pontuação obtida na Experiência Profissional (de 0 a 20)

R- Pontuação obtida na variável renda (de 0 a 20)

3.1. PE. Plano de Exploração dos Bungalows e Alojamento Local (50%)

Serão avaliados, entre outros, de acordo com as especificidades previstas no caderno de encargos:

- a. Adequação do modelo de exploração dos bungalows ao local, à envolvente natural e ao público-alvo — (0 a 3 valores);
- b. Organização e funcionamento do alojamento local (check-in/check-out, reservas, atendimento ao cliente) — (0 a 3 valores);
- c. Plano de manutenção preventiva e corretiva dos bungalows, equipamentos e espaços exteriores — (0 a 4 valores);
- d. Plano de limpeza, higiene e conservação dos alojamentos e áreas comuns — (0 a 3 valores);
- e. Medidas de sustentabilidade ambiental e gestão eficiente de recursos (água, energia e resíduos) — (0 a 3 valores);
- f. Estratégia de comercialização, promoção e posicionamento face à oferta hoteleira existente — (0 a 4 valores).

3.2. EP: Experiência Profissional comprovada no setor do turismo e alojamento local: 30%

- a. S/qualquer experiência no setor (0 valores)
- b. C/ experiência noutros setores (5 valores)
- c. C/ experiência no setor até 1 anos (10 valores)
- d. C/ experiência no setor de 1 a 3anos (15 valores)
- e. C/experiência no setor de 3 a 5 anos (17 valores)
- f. C/mais de 5 anos de experiência no setor (20 valores)

3.3. Valor da Renda: 20%

3.3. 1. Valor Base da Renda mensal: €150

(Não serão aceites propostas que apresentem valor da renda anual inferior ao mencionado valor base)



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

$$R = 20 - \left[\left(\frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) \right]$$

R- Pontuação renda proposta
R_{máx} — proposta da renda mais alta
R_{min}- Proposta da renda mais baixa

Em caso de apresentação de proposta única, pelo valor base, será atribuída avaliação máxima, neste parâmetro.

4. Na fase de apreciação das propostas, e no seguimento do disposto na Proposta 04.P/2026, o júri do procedimento poderá exigir esclarecimentos ou outros elementos aos concorrentes.
5. O Município de Pedrógão Grande reserva-se o direito de não adjudicar a cessão de exploração ao proponente que apresente proposta mais vantajosa, desde que tenha razões fundamentadas que possam comprometer a cessão de exploração.

ARTIGO 19.º

Notificação da Adjudicação

- 1- Nos cinco dias posteriores à respetiva decisão pela Câmara Municipal, todos os concorrentes são notificados do ato de adjudicação.
- 2- O concorrente cuja proposta tenha sido a escolhida será também notificado da minuta do contrato a celebrar, devendo o mesmo pronunciar-se sobre aquela, no prazo de cinco dias úteis após a sua receção, findo o qual, se não o fizer, se considerará a mesma aprovada.

ARTIGO 20.º

Anulação da Adjudicação

1. A adjudicação considera-se sem efeito quando, por facto que lhe seja imputável o adjudicatário:
 - a) Não entregue a documentação que lhe for exigida, no prazo de 10 dias após a comunicação da adjudicação;
 - b) Não compareça no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato, sem razão que o justifique.
2. Nos casos previstos no número anterior, a adjudicação pode ser feita ao concorrente classificado na posição imediatamente a seguir, considerando a ordenação das candidaturas.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 21.º

Causas da Não Adjudicação

1. O Município de Pedrógão Grande reserva-se o direito de não adjudicar a cessão de exploração dos Bungalows da Praia Fluvial, pertencente ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande, devendo para o efeito fundamentar a decisão.
2. Caso se verifique a não adjudicação, os concorrentes serão notificados da decisão e dos fundamentos que a justificam.

SECÇÃO V

CONTRATO

ARTIGO 22.º

Celebração do Contrato

1. O contrato de cessão de exploração deverá ser celebrado no prazo de quinze dias úteis, a contar da data da aceitação da minuta.
2. O Município de Pedrógão Grande comunicará ao concorrente escolhido, com a antecedência mínima de cinco dias úteis, a data, hora e local para a outorga do contrato de cessão de exploração.
3. Se, por facto imputável ao Município de Pedrógão Grande, o contrato não for celebrado na data designada, o concorrente escolhido pode desvincular-se livremente da sua proposta.
4. Se o concorrente escolhido não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato, considera-se sem efeito a intenção de cessão de exploração manifestada pelo Município de Pedrógão Grande, podendo a Câmara Municipal deliberar pela escolha do concorrente classificado em segundo lugar.

SECÇÃO VI

DECLARAÇÕES

ARTIGO 23.º

Falsidade de Documentos e de Declarações

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal, se for caso para isso, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações determina, consoante o caso, a respetiva exclusão ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

Formulário da Proposta

[a que se refere o art. 10.º, n.º 1, al. a)]

.....(indicar nome do concorrente ou denominação social, número de identificação fiscal, estado civil, domicílio ou sede, filiais ou associadas que interesse à execução contrato, os nomes dos titulares dos corpos dirigentes), depois de ter tomado inteiro conhecimento dos termos do programa de procedimento e caderno de encargos do concurso público para a *“Cessão de exploração do estabelecimento de Restauração, Bar de Apoio e Loja de Artesanato “Aldeias do Xisto” na Praia Fluvial do Mosteiro”*, pertencente ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande, obriga-se ao seu cumprimento, oferecendo pelo mesmo a renda anual de(por extenso e algarismo), anexando à presente proposta os documentos exigidos nas alíneas b), c), d), e) e f) do n.1 do art. 10.º do Programa de Concurso.

Mais declara que renuncia ao foro especial e se submete em tudo ao que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação em vigor.

Data: ___ / ___ / _____

Assinatura:



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO II

Formulário da Proposta

[a que se refere o art. 10.º, n.º 1, al. a)]

.....(nome, número de documento de identificação legal e fiscal, estado civil e morada),
na qualidade de representante legal de (1) (firma, número de identificação fiscal e sede
ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes)
adjudicatário no procedimento dedesignação ou referência ao procedimento em causa),
declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2):

- a. Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b. Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional;
- c. Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional;
- d. Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- e. Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- f. Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- g. Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);
- h. Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes: participação em atividades de uma organização criminosa, corrupção; fraude ou branqueamento de capitais;

2 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

Data: ___ / ___ / _____

Assinatura:
