

*Paulo Luis*  
*Sandra Isabel*  
*Sofia Dias*

## MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE

### Relatório Preliminar

#### (Secção IV do Programa de Procedimento de “Cessão da Exploração dos Bungalows situados na Praia Fluvial do Mosteiro”)

Ao sétimo dia do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis, pelas dez horas, compareceu no Salão Nobre dos Paços do Concelho, o júri do Concurso Público, cujo objeto é “Cessão da Exploração dos Bungalows situados na Praia Fluvial do Mosteiro, pertencente ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande”, designado mediante deliberação do Executivo Municipal, constituído por Paulo Luis da Silva Cristóvão (Presidente de Júri), Sandra Isabel Nunes Martins e Sofia Dias Moreira da Silva Ferreira (Vogais Efetivos), a fim de procederem à apreciação das propostas rececionadas e elaboração do respetivo relatório. -----

#### Preço Base

O preço base do procedimento é de 150,00€/ mês, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor, quando devido. -----

#### Critério de Adjudicação

O critério de adjudicação é o constante do artigo 18.º do Programa do Procedimento, nomeadamente, o da proposta economicamente mais vantajosa, implicando a ponderação obrigatória dos seguintes fatores:

- a. Plano de exploração dos bungalows e do alojamento local – 50%;

**MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE**

- b. Experiência profissional comprovada no setor do turismo e/ou alojamento local – 30%;
- c. Valor anual da renda a pagar – 20%.

As propostas admitidas serão valorizadas (de 0 a 20) de acordo com a seguinte

fórmula: **PG = 0,5PE + 0,3EP + 0,2R**, onde:

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).

Apresenta-se de seguida a densificação de cada subfactor:

**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);

**MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE**

- 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).

**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).

**R-Valor da Renda: 20%**

Valor Base da Renda Anual: €1800 – (Não serão aceites propostas que apresentem valor da renda anual inferior ao mencionado valor base).

Relativamente a este subfactor, constatou-se que a fórmula constante das peças procedimentais se encontrava incompleta, por erro de transcrição, pelo que, a fórmula final a utilizar é:

**MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE**

$$R = 20 - \left[ \left( \frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) x (R_{max} - R_{pro}) \right], \text{ onde:}$$

R- Pontuação renda proposta

R<sub>máx</sub> — proposta da renda mais alta

R<sub>min</sub>- Proposta da renda mais baixa

R<sub>prop</sub>- Proposta da renda em análise

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

**Ato Público**

A Ata da sessão pública de abertura de propostas que consta da Secção III do Programa de Procedimento de “Cessão da Exploração dos Bungalows situados na Praia Fluvial do Mosteiro”, apresenta-se em anexo.

**Análise das propostas**

Nos termos da Secção IV do programa do procedimento, na análise das propostas o júri do procedimento teve em consideração os documentos aí exigidos. Os demais documentos apresentados pelo concorrente não foram objeto de apreciação, prevalecendo para o efeito o estipulado no caderno de encargos e no programa do procedimento.

### MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE

Analisados os documentos das propostas apresentadas pelos concorrentes que constam da Ata da sessão pública de abertura de propostas acima mencionada, apresenta-se ponderação sobre o mérito das mesmas, procedendo-se à sua ordenação para efeitos de adjudicação, de acordo com o critério de adjudicação acima mencionado.

Cálculo da Variável(R)		
Concorrentes	Rprop - Proposta da renda em análise	Variável (R)
Villa Chanca, Unipessoal, Lda.	1920.00€	10.57
Aldeia Radiante, Lda.	2400.00€	20.00
Clínica Médica Dentária Vaz & Dinis, Lda.	1932.00€	10.80
Surpresafidalga-Snack Bar Restaurante Unipessoal, Lda.	1932.00€	10.80
João Rafael Correia Ângelo	1891.20€	10.00

### MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE

#### Critérios de Adjudicação

Concorrente	PE - Plano de Exploração dos Bungalows e Alojamento Local		EP - Experiência Profissional comprovada no setor do turismo e alojamento local	Valor da Renda (R)
<b>Villa Chanca, Unipessoal, Lda.</b>	a)	Adequação do modelo de exploração dos bungalows ao local, à envolvente natural e ao público-alvo.	3.00	$R = 20 - \left[ \left( \frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) \times (R_{max} - R_{pro}) \right]$
	b)	Organização e funcionamento do alojamento local (check-in/check-out, reservas, atendimento ao cliente).	3.00	
	c)	Plano de manutenção preventiva e corretiva dos bungalows, equipamentos e espaços exteriores.	4.00	
	d)	Plano de limpeza, higiene e conservação dos alojamentos e áreas comuns.	1.50	
	e)	Medidas de sustentabilidade ambiental e gestão eficiente de recursos (água, energia e resíduos).	3.00	
	f)	Estratégia de comercialização, promoção e posicionamento face à oferta hoteleira existente.	4.00	
<b>Total=</b>		<b>18.50</b>	<b>20.00</b>	<b>10.57</b>

**MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE**

Critérios de Adjudicação

Concorrente	PE - Plano de Exploração dos Bungalows e Alojamento Local		EP - Experiência Profissional comprovada no setor do turismo e alojamento local	Valor da Renda (R)	
<b>Aldeia Radiante, Lda.</b>	a)	Adequação do modelo de exploração dos bungalows ao local, à envolvente natural e ao público-alvo.	3.00	$R = 20 - \left[ \left( \frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) x (R_{max} - R_{pro}) \right]$	
	b)	Organização e funcionamento do alojamento local (check-in/check-out, reservas, atendimento ao cliente).	3.00		
	c)	Plano de manutenção preventiva e corretiva dos bungalows, equipamentos e espaços exteriores.	4.00		
	d)	Plano de limpeza, higiene e conservação dos alojamentos e áreas comuns.	3.00		
	e)	Medidas de sustentabilidade ambiental e gestão eficiente de recursos (água, energia e resíduos).	3.00		
	f)	Estratégia de comercialização, promoção e posicionamento face à oferta hoteleira existente.	4.00		
<b>Total=</b>			<b>20.00</b>	<b>15.00</b>	<b>20.00</b>

**MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE**

Critérios de Adjudicação

Concorrente	PE - Plano de Exploração dos Bungalows e Alojamento Local		EP - Experiência Profissional comprovada no setor do turismo e alojamento local	Valor da Renda (R)	
<b>Clinica Médica Dentária Vaz &amp; Dinis, Lda.</b>	a)	Adequação do modelo de exploração dos bungalows ao local, à envolvente natural e ao público-alvo.	3.00	$R = 20 - \left[ \left( \frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) \times (R_{max} - R_{pro}) \right]$	
	b)	Organização e funcionamento do alojamento local (check-in/check-out, reservas, atendimento ao cliente).	3.00		
	c)	Plano de manutenção preventiva e corretiva dos bungalows, equipamentos e espaços exteriores.	4.00		
	d)	Plano de limpeza, higiene e conservação dos alojamentos e áreas comuns.	3.00		
	e)	Medidas de sustentabilidade ambiental e gestão eficiente de recursos (água, energia e resíduos).	3.00		
	f)	Estratégia de comercialização, promoção e posicionamento face à oferta hoteleira existente.	4.00		
<b>Total=</b>			<b>20.00</b>	<b>20.00</b>	<b>10.80</b>

**MUNICIPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE**

Critérios de Adjudicação

Concorrente	PE - Plano de Exploração dos Bungalows e Alojamento Local		EP - Experiência Profissional comprovada no setor do turismo e alojamento local	Valor da Renda (R)
<b>Surpresafidalga-Snack Bar Restaurante Unipessoal, Lda.</b>	a)	Adequação do modelo de exploração dos bungalows ao local, à envolvente natural e ao público-alvo.	0.25	$R = 20 - \left[ \left( \frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) \times (R_{max} - R_{pro}) \right]$
	b)	Organização e funcionamento do alojamento local (check-in/check-out, reservas, atendimento ao cliente).	0.00	
	c)	Plano de manutenção preventiva e corretiva dos bungalows, equipamentos e espaços exteriores.	0.00	
	d)	Plano de limpeza, higiene e conservação dos alojamentos e áreas comuns.	0.00	
	e)	Medidas de sustentabilidade ambiental e gestão eficiente de recursos (água, energia e resíduos).	0.00	
	f)	Estratégia de comercialização, promoção e posicionamento face à oferta hoteleira existente.	0.00	
<b>Total=</b>		<b>0.25</b>	<b>5.00</b>	<b>10.80</b>

**MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE**

Critérios de Adjudicação

Concorrente	PE - Plano de Exploração dos Bungalows e Alojamento Local	EP - Experiência Profissional comprovada no setor do turismo e alojamento local	Valor da Renda (R)
<b>João Rafael Correia Ângelo.</b>	a) Adequação do modelo de exploração dos bungalows ao local, à envolvente natural e ao público-alvo.	3.00	$R = 20 - \left[ \left( \frac{10}{R_{max} - R_{min}} \right) \times (R_{max} - R_{pro}) \right]$
	b) Organização e funcionamento do alojamento local (check-in/check-out, reservas, atendimento ao cliente).	2.50	
	c) Plano de manutenção preventiva e corretiva dos bungalows, equipamentos e espaços exteriores.	0.00	
	d) Plano de limpeza, higiene e conservação dos alojamentos e áreas comuns.	0.50	
	e) Medidas de sustentabilidade ambiental e gestão eficiente de recursos (água, energia e resíduos).	2.50	
	f) Estratégia de comercialização, promoção e posicionamento face à oferta hoteleira existente.	2.00	
<b>Total=</b>	<b>10.50</b>	<b>15.00</b>	<b>10.00</b>

**Conclusão**

O Júri deliberou por unanimidade a admissão de todas as propostas apresentadas pelos concorrentes. Mais deliberou, tendo em conta o critério de adjudicação previsto e acima densificado, pela ordenação dos candidatos, acompanhada dos respetivos resultados, da forma como se segue na listagem abaixo:

## MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE

### Resultados

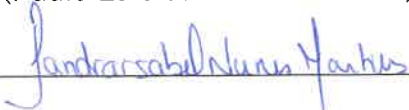
Concorrentes	PE - Plano de Exploração dos Espaços a Ceder	EP - Experiência Profissional comprovada no setor do turismo	Valor da Renda (R)	Resultado
Aldeia Radiante, Lda.	20.00	15.00	20.00	<b>18.50 Valores</b>
Clínica Médica Dentária Vaz & Dinis, Lda.	20.00	20.00	10.80	<b>18,16 Valores</b>
Villa Chanca, Unipessoal, Lda.	18.50	20.00	10.57	<b>17.36 Valores</b>
João Rafael Correia Ângelo	10.50	15.00	10.00	<b>11.75 Valores</b>
Surpresafidalga-Snack Bar Restaurante Unipessoal, Lda.	0.25	5.00	10.80	<b>03.79 Valores</b>

Submete-se o presente Relatório Preliminar à audiência prévia dos candidatos concedendo-lhes, para o efeito, o prazo de 5 dias úteis a contar da data da sua publicitação, nos termos do artigo 147.º do Código dos Contratos Públicos.

Nada mais havendo a acrescentar, lavrou-se o presente relatório preliminar que vai ser assinado pelos membros do Júri do Procedimento.



(Paulo Luis da Silva Cristóvão)



(Sandra Isabel Nunes Martins)



(Sofia Dias Moreira da Silva Ferreira)