



Município de Alcácer do Sal

Divisão de Administração e Finanças

Setor de Inventário e Património

Município de Alcácer do Sal
Ordinário ☒ Extraordinário ☐
DELIBERAÇÃO
Aprovada por maioria
com 3 votos contra
dos Vereadores Cláudio
Campos e Nuno Marques
Data 14/08/2025 O Presidente VP 7

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO N.º 026/SIP/2025

ASSUNTO: HASTA PÚBLICA COM APRESENTAÇÃO DE CARTA FECHADA PARA "CONCEÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CAMPOS DE PÁDEL E TÊNIS NO PARQUE DESPORTIVO DE ALCÁCER DO SAL E CONSEQUENTE CONCESSÃO DO DIREITO PARA EXPLORAÇÃO" /ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA

CONSIDERANDO QUE:

1. Por deliberação de 27 de março de dois mil e vinte e cinco da Câmara Municipal, sob proposta do Vereador Manuel Vítor de Jesus, a Câmara Municipal de Alcácer do Sal, aprovou por unanimidade a abertura do procedimento de "HASTA PÚBLICA COM APRESENTAÇÃO DE CARTA FECHADA PARA "CONCEÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CAMPOS DE PÁDEL E TÊNIS NO PARQUE DESPORTIVO DE ALCÁCER DO SAL E CONSEQUENTE CONCESSÃO DO DIREITO PARA EXPLORAÇÃO" ", o programa de procedimento, caderno de encargos e respetivos anexos e a constituição dos membros da Comissão.
2. Deram entrada no período de apresentação de candidaturas, duas propostas: PROPOSTA 1: TEMPO TONIFICADO, UNIPESSOAL, LDA, e PROPOSTA 2: ANTÓNIO MARIA BAPTISTA COELHO PEDROSO, que foram admitidas a concurso;
3. A Comissão avaliou ambas as propostas, e de acordo com os critérios do Programa de Procedimentos, propôs a adjudicação à PROPOSTA 2: ANTÓNIO MARIA BAPTISTA COELHO PEDROSO;
4. Foram notificados os concorrentes, nos termos do disposto no ponto 18. do Programa de Procedimento, e para os efeitos previstos nos art.º 121º. e



«MORADA»
Tel: «TELEFONE» - Fax: «FAX»
«EMAIL»

seguintes do CPA, para, querendo, exercer o direito de audiência prévia de acordo sobre a proposta de adjudicação, nos termos e fundamentos da ATA nº. 2 Relatório Preliminar, que se dá por integralmente reproduzida;

5. No prazo concedido de audiência prévia, não houve pronuncia e ou reclamação por parte dos concorrentes;
6. Pelo tudo o supra exposto e pelos fundamentos insertos na ata n.º 2 da Comissão do procedimento, que aqui se junta e se dá por integralmente reproduzida, para os devidos efeitos legais:

NESTES TERMOS, E COM BASE NO SUPRA EXPOSTO, PROPÕE-SE AO EXECUTIVO MUNICIPAL, QUE DELIBERE APROVAR:

- i. A adjudicação definitiva do procedimento mencionado, à PROPOSTA 2: ANTÓNIO MARIA BAPTISTA COELHO PEDROSO, nos termos e fundamentos insertos na ATA nº. 2-Relatório Preliminar e da ATA 3, anexos à presente proposta e que dela fazem parte integrante, e, que;
- ii. O adjudicatário seja notificado para no prazo máximo de 10 dias a contar da data da adjudicação, apresentar nos serviços os documentos, conforme o ponto 21 do Procedimento, seguindo-se os ulteriores termos até final.

ALCÁÇER DO SAL, 8 DE AGOSTO DE 2025

O Vereador



(MANUEL VÍTOR NUNES DE JESUS)

(Por despacho do Sr. Presidente nº. 009/GAP/2021 de 15/10/2021)



«MORADA»
Tel: «TELEFONE» - Fax: «FAX»
«EMAIL»



Município de Alcácer do Sal
Divisão de Administração e Finanças
Setor de Inventário e Património

HASTA PÚBLICA COM APRESENTAÇÃO DE CARTA FECHADA PARA "CONCEÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CAMPOS DE PÁDEL E TÊNIS NO PARQUE DESPORTIVO DE ALCÁCER DO SAL E CONSEQUENTE CONCESSÃO DO DIREITO PARA EXPLORAÇÃO"

ATA Nº. 3

Aos cinco dias do mês de agosto de 2025, pelas dez horas na Sala de Reuniões do Edifício dos Serviços Técnicos, reuniu a Comissão, constituída por Ricardo Ambrósio, Chefe de Divisão, que presidiu em substituição da Presidente, Ana Manuel, Arquiteta, na qualidade de vogal efetivo, e Maria Manuela Seco, assistente técnica, na qualidade de vogal suplente, nomeada na sessão de câmara de vinte e sete de março de 2025, aquando da aprovação do Procedimento que rege a Hasta Pública, para adjudicação proposta nos termos e para os efeitos da ATA nº. 2, no procedimento de "CONCEÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CAMPOS DE PÁDEL E TÊNIS NO PARQUE DESPORTIVO DE ALCÁCER DO SAL E CONSEQUENTE CONCESSÃO DO DIREITO PARA EXPLORAÇÃO":

Foram notificados os concorrentes a 09/07/2025, nos termos previstos no ponto 18. do Programa de Procedimento e para os efeitos previstos nos artºs 121 e seguintes do CPA, para se pronunciarem sobre a proposta de adjudicação, conforme Relatório Preliminar, produzido pela Comissão, na reunião de 30/06/2025, no prazo de dez dias.

Foi devolvida a comunicação remetida ao concorrente TEMPO TONIFICADO, LDA, com a nota de endereço insuficiente, pelo que se repetiu a audiência prévia a 21 de julho,

cujo prazo terminou a 4 de agosto, não tendo havido qualquer reclamação por parte da empresa supra identificada, no período concedido de audiência previa.

Nesta circunstância e decorrido o prazo de audiência prévia, sem qualquer reclamação, a Comissão mantém a proposta de adjudicação nos termos e fundamentos da ata nº. 2, que aqui se dá por integralmente reproduzida, propondo a adjudicação definitiva, à PROPOSTA 2: ANTÓNIO MARIA BAPTISTA COELHO PEDROSO, o que se submete a aprovação da Câmara Municipal.

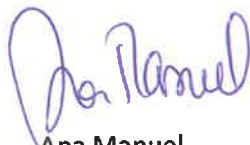
Após deliberação da Câmara deve ser dado cumprimento ao disposto no ponto 21, do Programa de Procedimento.

Nada mais havendo a tratar, deu o júri por encerrada a presente reunião, quando eram cerca das 12 horas e dela lavrando a presente ata, a qual será assinada por todos os elementos da Comissão.

A COMISSÃO



Ricardo Ambrósio



Ana Manuel



Manuela Sêco

HASTA PÚBLICA COM APRESENTAÇÃO DE CARTA FECHADA PARA “CONCEÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CAMPOS DE PÁDEL E TÊNIS NO PARQUE DESPORTIVO DE ALCÁCER DO SAL E CONSEQUENTE CONCESSÃO DO DIREITO PARA EXPLORAÇÃO”

Ata nº. 2 – Relatório Preliminar

Aos trinta dias do mês de junho de 2025, pelas dez horas na Sala de Reuniões do Edifício dos Serviços Técnicos, reuniu a Comissão, constituída por Ricardo Ambrósio, Chefe de Divisão, vogal suplente que presidiu em substituição da Presidente, Rita Lourenço, Jurista e Ana Manuel, Arquitecta, na qualidade de vogais efetivos, nomeada na sessão de câmara de vinte e sete de março de 2025, aquando da aprovação do Procedimento que rege a Hasta Pública, para apreciação das propostas admitidas no procedimento de “CONCEPÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CAMPOS DE PÁDEL E TÊNIS NO PARQUE DESPORTIVO DE ALCÁCER DO SAL E CONSEQUENTE CONCESSÃO DO DIREITO PARA EXPLORAÇÃO”

Foram admitidas as duas propostas a concurso, a saber:

- **PROPOSTA 1: TEMPO TONIFICADO, UNIPESSOAL, LDA**
- **PROPOSTA 2: ANTÓNIO MARIA BAPTISTA COELHO PEDROSO**

A comissão passou à avaliação de ambas as propostas de acordo com os critérios e subfactores definidos no Anexo E do Programa de Procedimento, nos seguintes termos:

Critério I – Projeto de Exploração (40%)

1. **Apresentação de projeto** - A avaliação foi realizada por análise comparativa dos atributos das propostas apresentadas, nos seguintes termos:

- a) (I.1) A qualidade arquitetónica da proposta será avaliada com base na adequação funcional, integração no espaço e na valorização urbanística.

Considerou-se que, não obstante a proposta 1 corresponder a um conceito mais moderno, não cumpre o solicitado pela Câmara no que respeita às áreas e quantidades previstas para balneários / instalações sanitárias, não obstante apresentar uma justificação.

Por seu turno, a proposta 2 cumpre os requisitos relativamente aos balneários / instalações sanitárias, pelo que, atendendo a estes factos foram pontuadas as propostas do seguinte modo:

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
1. Apresentação do Projeto	0 a 25	25%	→ 0 pontos - Caso não seja apresentado projeto → 0 a 20 pontos - Avaliação com base na qualidade arquitetónica da proposta e respetivos detalhes	15	3,75	16,7	4,175

2. **Diversidade da Oferta** (refere-se à variedade de serviços e atividades complementares propostas, bem como às contrapartidas adicionais para o Município). Neste ponto a proposta 1, é sem dúvida uma proposta mais diversificada, oferecendo para além dos campos de padel um campo de ténis, um ginásio, um espaço co-work, prevê ainda a possibilidade de protocolos com entidades locais e Município. A hamburgueria não é considerada como variedade de oferta atendendo que estava prevista a construção de um espaço de café/snack bar. A proposta 2 apresenta campos de padel, cobertos e descobertos, parque infantil e merendas, um bicicletário. Foi dada a seguinte pontuação:

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
2. Diversidade da Oferta	0 a 10	10%	→ 0 pontos - Caso não seja demonstrada diversidade na oferta → 0 a 10 pontos - Avaliação conforme a diversidade da oferta e eventuais contrapartidas para o Município	10	1	5	0,5

3. **Proposta de Nome e Símbolo dos Campos de Pádel e Ténis** onde avaliamos a identidade visual dos campos de pádel e ténis, o qual deve refletir uma proposta coerente, inovadora e distintiva.

A proposta 1 propõe o nome de: "The Golden Point"

A proposta 2 propõe o nome de "Padel Alcácer do Sal"

O nome e símbolo da proposta 1 não é identificativo de Alcácer do Sal, ao contrário da proposta 2, que inclui o nome de Alcácer do sal, tornando a cidade numa referência e associado diretamente ao padel.

Foram pontuadas nos seguintes termos:

d) **Inovação** – Foi avaliado na inovação a introdução de novas tecnologias, metodologias de ensino, eficiência energética e práticas sustentáveis na gestão das instalações desportivas

Analisando as propostas verificou-se que a proposta 2 apresenta diversas medidas de sustentabilidade, tais como, utilização de painéis solares de aquecimento de águas e produção de luz, reutilização de águas pluviais para rega e lavagens, jardins verticais com plantas autóctones e aromáticas, entre outras.

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
4. Inovação	0 a 5	5%	0 pontos - Caso não sejam apresentadas inovações no equipamento desportivo a instalar 0 a 5 pontos - Avaliação conforme o grau de inovação apresentado na infraestrutura e serviços associados	4,7	0,235	5	0,25

Critério III – Proposta de remuneração apresentada pelo concessionário (35%)

Proposta de Remuneração

A proposta I apresentou a remuneração mensal de 850,00€ + IVA e a proposta 2 apresentou uma remuneração mensal de 1223,00€ + IVA, pelo que foram pontuadas nos seguintes termos:

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
1. Proposta de Remuneração	0 a 35	35%	5 pontos - Caso a proposta de remuneração seja igual ao preço base 10 pontos - Caso a proposta de remuneração seja até 25% superior ao preço base 15 pontos - Caso a proposta de remuneração seja até 45% superior ao preço base 20 pontos - Caso a proposta de remuneração seja até 70% superior ao preço base 35 pontos - Caso a proposta de remuneração seja superior a 70% do preço base	20	7	35	12,25

Face a tudo o supra exposto, a proposta 1 totaliza 71,10 pontos e a proposta 2 totaliza 75,10 pontos, ficando a proposta 1 com 13,37 e a proposta 2 com 18,02, de acordo com a ponderação do anexo E.

Junta-se em anexo à presente ata fazendo dela parte integrante para todos os efeitos legais.

Nestes termos, são ordenadas as propostas nos seguintes termos:

1.º Proposta 2 - ANTÓNIO MARIA BAPTISTA COELHO PEDROSO, com 75,10 pontos

2.º Proposta 1 - TEMPO TONIFICADO, UNIPESSOAL, LDA, com 71,10 pontos

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
3. Proposta de Nome e Símbolo dos Campos de Pádel e Tênis	0 a 5	5%	→ 0 pontos - Caso não seja apresentada proposta gráfica de nome e logotipo → 0 a 5 pontos - Avaliação com base na qualidade da proposta gráfica da identidade visual dos espaços	3,7	0,185	4	0,2

Critério II – Valia Técnica da Proposta (25%)

1. Qualificação da Empresa ou dos Sócios Foram considerados os anos de experiência da empresa ou dos seus sócios na gestão de atividades desportivas, bem como a relevância dos projetos anteriormente desenvolvidos.

Tendo em consideração os CVs apresentados, foi dada a seguinte pontuação:

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
1. Qualificação da Empresa ou dos Sócios	0 a 7	7%	⊗ 0 pontos - Caso a empresa não possua experiência na gestão desportiva ⊗ 0 a 7 pontos - Avaliação conforme a experiência da empresa ou dos sócios na gestão de atividades desportivas	6,7	0,469	2,7	0,189

- b) Qualificação da Direção Técnica A experiência do Diretor Técnico será avaliada com base no seu currículo e no impacto dos projetos anteriores na área do desporto.

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
2. Qualificação da Direção Técnica	0 a 5	5%	⊗ 0 pontos - Caso não seja apresentado Diretor Técnico ou se este não possuir experiência ⊗ 0 a 5 pontos - Avaliação conforme a experiência do Diretor Técnico na gestão de atividades desportivas	5	0,25	2,7	0,135

- c) Viabilidade Económica da Concessão O estudo de viabilidade económica e financeira deve demonstrar a sustentabilidade da concessão e a sua capacidade de gerar receitas. Deste modo e face ao estudo de viabilidade económico apresentado por cada uma das empresas, entendeu-se que a proposta 1 apresentou o estudo que melhor reflete a perspetiva de crescimento do negócio.

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Proposta 1		Proposta 2	
				Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
3. Viabilidade Económica da Concessão	0 a 8	8%	⊗ 0 pontos - Caso não seja apresentado estudo de viabilidade económica e financeira ⊗ 0 a 8 pontos - Avaliação conforme a qualidade do estudo de viabilidade apresentado	6	0,48	4	0,32

Face a tudo o supra exposto, propõe a comissão a adjudicação do procedimento de “CONCEPÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CAMPOS DE PÁDEL E TÊNIS NO PARQUE DESPORTIVO DE ALCÁCER DO SAL E CONSEQUENTE CONCESSÃO DO DIREITO PARA EXPLORAÇÃO” à Proposta 2 – António Maria Baptista Coelho Pedroso, com a proposta de remuneração mensal de 1.223,00€ (mil duzentos e vinte e três euros) por mês.

Deve igualmente ser dada audiência prévia aos concorrentes cumprindo o disposto no ponto 18. do programa de procedimento.

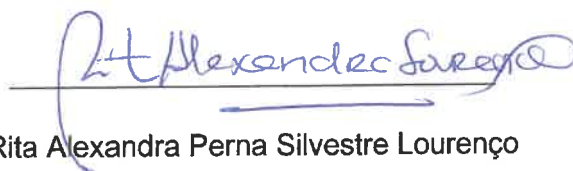
Nada mais havendo a tratar foi a sessão encerrada pelas doze horas, dela se lavrando a presente ata, que depois de lida vai por todos ser assinada.

Alcácer do Sal, 30 de junho de 2025

O júri do procedimento



Ricardo Jorge Matinha Ambrósio



Rita Alexandra Perna Silvestre Lourenço



Ana Rosa da Silva Lopes Manuel

ANEXO E

I. Projeto de Exploração (PE) – 40%

				Proposta 1		Proposta 2	
Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
1. Apresentação do Projeto	0 a 25	25%	→ 0 pontos - Caso não seja apresentado projeto → 0 a 20 pontos - Avaliação com base na qualidade arquitetónica da proposta e respetivos detalhes	15	3,75	16,7	4,175
2. Diversidade da Oferta	0 a 10	10%	→ 0 pontos - Caso não seja demonstrada diversidade na oferta → 0 a 10 pontos - Avaliação conforme a diversidade da oferta e eventuais contrapartidas para o Município	10	1	5	0,5
3. Proposta de Nome e Símbolo dos Campos de Pádel e Ténis	0 a 5	5%	→ 0 pontos - Caso não seja apresentada proposta gráfica de nome e logótipo → 0 a 5 pontos - Avaliação com base na qualidade da proposta gráfica da identidade visual dos espaços	3,7	0,185	4	0,2
				28,7	4,935	25,7	4,875

II. Valia Técnica da Proposta (VT) – 25%

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
1. Qualificação da Empresa ou dos Sócios	0 a 7	7%	⊗ 0 pontos - Caso a empresa não possua experiência na gestão desportiva ⊗ 0 a 7 pontos - Avaliação conforme a experiência de empresa ou dos sócios na gestão de atividades desportivas	6,7	0,469	2,7	0,189
2. Qualificação da Direção Técnica	0 a 5	5%	⊗ 0 pontos - Caso não seja apresentado Diretor Técnico ou se este não possuir experiência ⊗ 0 a 5 pontos - Avaliação conforme a experiência do Diretor Técnico na gestão de atividades desportivas	5	0,25	2,7	0,135
3. Viabilidade Económica da Concessão	0 a 8	8%	⊗ 0 pontos - Caso não seja apresentado estudo de viabilidade económica e financeira ⊗ 0 a 8 pontos - Avaliação conforme a qualidade do estudo de viabilidade apresentado	6	0,48	4	0,32
4. Inovação	0 a 5	5%	⊗ 0 pontos - Caso não sejam apresentadas inovações no equipamento desportivo a instalar ⊗ 0 a 5 pontos - Avaliação conforme o grau de inovação apresentado na infraestrutura e serviços associados	4,7	0,235	5	0,25
				22,4	1,434	14,4	0,894

III. Proposta de Remuneração Apresentada pelo Concessionário (P) – 35%

Subfactor	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Critérios de Avaliação (pontos)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)	Valoração (pontos)	Ponderação (%)
1. Proposta de Remuneração	0 a 35	35%	⊗ 5 pontos - Caso a proposta de remuneração seja igual ao preço base ⊗ 10 pontos - Caso a proposta de remuneração seja até 25% superior ao preço base ⊗ 15 pontos - Caso a proposta de remuneração seja até 45% superior ao preço base ⊗ 20 pontos - Caso a proposta de remuneração seja até 70% superior ao preço base ⊗ 35 pontos - Caso a proposta de remuneração seja superior a 70% do preço base	20	7	35	12,25
				20	7	35	12,25

PONDERAÇÃO FINAL

71,1

13,369

75,1

18,019

