

RELATÓRIO PRELIMINAR

Procedimento	Anúncio de procedimento n.º 5389/2026, Publicado na II Série do Diário da República, número 45, em 05 de março de 2026
Objeto	Concurso Público para atribuição de título de utilização privativa do domínio publico marítimo e exploração do apoio de praia do Carvalhal
Data	24-03-2026

1. Designação do Júri

Órgão Competente: Câmara Municipal de Odemira

Data do despacho: 19-02-2026

2. Membros do Júri

Designados	Função			Participantes no Relatório
	Presidente	Membros		
		Efetivo	Suplente	
Vanessa Palma Almeida	✓			✓
Maria Paula Pereira Silva		✓		✓
Rui Graça		✓		✓
Fernanda Isabel Silvestre Fernandes			✓	
João Vaz de Barros			✓	
Luisa Ribeiro da Silva			✓	

3. Análise aos Erros, Omissões e Pedidos de Esclarecimento

- 3.1. A entidade adjudicante identificou erros e omissões no programa de procedimentos, e caderno de encargos, nessa sequência elaborou a ATA de Júri nº1, a 24/03/2026, onde prestou as devidas retificações. A ATA foi publicada nos locais de estilo do Município.
- 3.2. A entidade adjudicante no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, rececionou 2 pedidos de esclarecimento. O júri do concurso reuniu e através da ATA de Júri nº2, de 13/04/2026, prestou os devidos esclarecimentos. A ATA foi publicada nos locais de estilo do Município e foi enviado a ofício aos interessados, em resposta às questões colocadas.

4. Propostas rececionadas e controlo documental

- 4.1. Constituíam a proposta os documentos elencados no artigo 11º do Programa de Procedimentos.



4.2. Conforme artigo 14º do Programa de Procedimentos, são causas de exclusão, as candidaturas que:

- a) Não respeitem as cláusulas do caderno de encargos;
- b) Não cumpram o previsto no artigo 10º do programa de procedimentos;
- c) Não apresentem os documentos que a constituem, previstos no artigo 11º;
- d) Sejam apresentadas fora do prazo, previsto no artigo 12º.



4.3. Controlo Instrução da proposta

Candidato	Documentos não apresentados - Artigo 11º do Programa de Procedimentos		
Carla Alexandra de Jesus Dâmaso Unipessoal, Lda.	Art.º 11.º, ponto n.º 1, alínea c.1., subalínea e)		
José Rocha, António Samora, Miguel Candeias, João Mira	Art.º 11.º, ponto n.º 1, alínea c.1., subalínea d)	Art.º 11.º, ponto n.º 1, alínea c.1., subalínea e)	Art.º 11.º, ponto n.º 1, alínea c.1., subalínea i)

5. Análise das Propostas

As propostas foram analisadas tendo em conta os critérios estabelecidos no artigo 16º do Programa de Procedimentos, que compreendia os seguintes critérios:

- 5.1. Índice financeiro, pontuado de 1 a 4, com ponderação de 15%
- 5.2. Índice arquitetónico, pontuado de 1 a 4, com ponderação de - 20%
- 5.3. Índice de proximidade, pontuado de 1 a 4 com ponderação de – 20%
- 5.4. Índice de experiência, pontuado de 1 a 4, com ponderação de – 20%
- 5.5. Índice de qualidade, pontuado de 1 a 4, com ponderação de – 15%





Da análise resultou a seguinte ordenação:

			1º Monte Carvalho da Rocha Turismo no Meio Rural Lda	2º Carvalho Beach Bar,Lda.	Excluído Carla Alexandra de Jesus Dâmaso Unipessoal, Lda.		Excluído José Rocha, António Samora, Miguel Candeias, João Mira	
Critério	Pontuação	Ponderação	Pontuação	Pontuação	Pontuação	Ponderação	Pontuação	Ponderação
Índice financeiro	1 a 4	25%	4	4	excluído ao abrigo da alínea c) do artigo 14º do Programa de procedimentos.		excluído ao abrigo da alínea c) do artigo 14º do Programa de procedimentos.	
Índice arquitetónico	1 a 4	20%	4	2				
Índice de proximidade	1 a 4	20%	4	4				
Índice de experiência	1 a 4	20%	4	4				
Índice de qualidade	1 a 4	15%	4	4				
T (total) = 25%*A + 20%*B + 20%*C + 20%*D +15%E		100%	4,00	3,60	excluído		excluído	

6. Audiência Prévia

Submete-se o presente Relatório Preliminar à audiência prévia dos concorrentes concedendo-lhes, para o efeito, o prazo de 10 dias (úteis), conforme artigo 18º do Programa de Procedimentos e nos termos do artigo 123.º, aplicável por força do artigo 147.º, ambos do Código dos Contratos Públicos.

Odemira, 31 de julho de 2026,

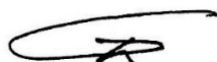
O Júri

Vanessa Palma Almeida
(Chefe de divisão)

Vanessa Palma Almeida
Divisão do Desenvolvimento Económico


Maria Paula Silva
(Técnica Superior Jurista)

Maria Paula Pereira Silva
Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais


Rui Graça
(Técnico Superior)

Rui Graça
Divisão de Obras Municipais

Anexo I

Índice Arquitetónico – fundamentação da pontuação

- **1º Monte Carvalho da Rocha Turismo no Meio Rural Lda**
- Índice Arquitetónico: 4 pontos

Cumprir as medidas de ordenamento em vigor e regulamento urbanístico e apresentar arquitetura que valoriza o local nomeadamente:

A intervenção reduz e até melhora o impacto das construções existentes, recorrendo a uma cerca tão reduzida quanto possível e uma cobertura verde que reduz o impacto visual dos pontos mais altos da envolvente (do alto das falésias donde vêm os carros e os caminhantes).

A arquitetura revela um cuidado nas acessibilidades, facilitando as circulações tanto para o lado do estacionamento como para o lado da praia.

- **2º Carvalho Beach Bar, Lda.**
- Índice Arquitetónico: 2 pontos

Cumprir as medidas de ordenamento em vigor e regulamento urbanístico.

Apesar da interessante forma orgânica explorada, a mesma apresenta arquitetura com aspectos a adaptar nomeadamente:

As circulações (acessíveis e não acessíveis) promovem alguma discriminação sendo que o acesso ao estabelecimento do lado da praia para utentes com mobilidade condicionada, obriga uma distância muito maior, obrigando contornar o edifício para entrar no mesmo.

A altura da cota do estabelecimento é muito elevada relativamente à praia o que (para além da significativa escada de acesso ao bar do lado da praia) levanta algumas questões quanto aos esconsores sob o estrado nomeadamente quanto ao seu uso indevido por parte de crianças.

Os alçados apenas apresentam algumas cotas altimétricas (não está claramente cotado) mas a cerca do muro envolvente é muito significativa (cerca de 4.5m em vários pontos) o que poderá não ter o melhor impacto no local. Também a altura do estrado para a praia é significativa o que aumenta igualmente o impacto da construção do lado da praia.