

# RELATÓRIO PRELIMINAR

**Hasta Pública – Alienação de Lotes do Eco Parque Empresarial de Estarreja – Pólos C, F e G – ALPAT\_001/2021**

Com referência aos elementos abaixo discriminados e em cumprimento do disposto no Ponto 19 das Condições de Venda (CV), a Comissão do procedimento em causa, procedeu à análise das propostas admitidas, elaborando relatório de mérito das mesmas.

## I - DADOS DO PROCEDIMENTO

Ref.<sup>a</sup> do Procedimento: CEDPAT\_001/2020

Data de reunião: 15/03/2022

### Quadro 1 – MEMBROS DA COMISSÃO

| Designados                              | Função     |         |          | Participantes no Relatório |
|---|------------|---------|----------|----------------------------|
|   | Presidente | Vogal   |          |                            |
|   |            | Efetivo | Suplente |                            |
| Diamantino Sabina, Presidente da Câmara | ✓          |         |          | ✓                          |
| Alexandra Almeida, Chefe de Divisão     |            | ✓       |          | ✓                          |
| Rui Pedro Gonçalves, Chefe de Divisão   |            | ✓       |          | ✓                          |
| António Granja, Técnico Superior        |            |         | ✓        | x                          |
| Fernando Vilar, Chefe de Divisão        |            |         | ✓        | x                          |

**Abertura das Propostas:** Aos vinte e um dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e dois, pelas 10h30m, a Comissão do procedimento, na presença dos interessados, conforme Ata n.º 2, procedeu à abertura das propostas do procedimento acima designado.

## II – PROPOSTAS

O prazo inicial estipulado nas Condições de Venda, conforme o previsto no seu ponto 15.1, para a entrega das propostas expirava no **45.º** (quadragésimo quinto) dia útil, a contar da data de publicação do Edital, ou seja, **17 de fevereiro de 2022**.

### Quadro 2 – LISTA DE PROPOSTAS APRESENTADAS

| Proposta | Proponente                                      | N.º de Registo |
|----------|---|----------------|
| 1        | TENSAI INDUSTRIAS S.A.                          | 1797/22        |
| 2        | O SANTOS, UNIPessoal, LDA.                      | 1881/22        |
| 3        | NOVA ESTRELA, LDA.                              | 1956/22        |
| 4        | POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA | 2567/22        |
| 5        | LDM - MINERAIS, LDA                             | 2667/22        |



| Proposta | Proponente  | N.º de Registo |
|----------|---|----------------|
| 6        | TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA                       | 2728/22        |
| 7        | A MENDES, TORRADO & CARVALHO, LDA                             | 2754/22        |
| 8        | EXTRUPLAS – RECICLAGEM, REC E FABRICO PRODUTOS PLÁSTICOS, LDA | 2828/22        |
| 9        | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | -              |
| 10       | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | -              |

Uma vez que o proponente BAMBOU FRANCE PACKAGING não tem qualquer atividade em Portugal, e, por conseguinte, não detém Número de Identificação de Pessoa Coletiva não foi possível efetuar o registo da sua proposta na aplicação de Atendimento.

### III – ADMISSÃO E EXCLUSÃO DAS PROPOSTAS

Numa análise da admissibilidade da proposta, procede-se a uma verificação de situações descritas no Ponto 16.

#### III.1 – Verificação do cumprimento do estabelecido na alínea a) do ponto 16.2 das CV

##### Quadro 3 – LISTA DE DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS

| Apresentação de Documentos   | Proposta |      |      |      |      |      |      |      |   |    |
|--|----------|------|------|------|------|------|------|------|---|----|
|  | 1        | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9 | 10 |
| i. Proposta (Anexo II)   | ✓        | ✓    | x    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓ | ✓  |
| ii. Formulário de Caracterização do Projeto, incluindo memória descritiva do projeto de investimento (Anexo III) | ✓        | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓ | ✓  |
| iii. Declaração de Aceitação das Condições de Venda (Anexo IV)   | ✓        | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓ | ✓  |
| iv. Declaração de Não Impedimento (Anexo V)  | ✓        | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓ | ✓  |
| v. Certidão Permanente do Registo Comercial  | ✓        | ✓    | ✓    | ✓    | x    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓ | ✓  |
| vi. Certidões de Não Dívida da Segurança Social e da Autoridade Tributária                                       | ✓        | ✓    | ✓    | ✓    | x    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓ | ✓  |
| vii. Extrato da Declaração de Registo Central de Beneficiário Efetivo  | ✓        | ✓    | ✓    | ✓    | x    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓ | ✓  |
| viii. Declaração – Tradução não legalizada   | n.a.     | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | ✓ | ✓  |

Legenda: ✓ - Entregue | x - Não entregue | n.a. - Não aplicável

Assim, conforme se pode constatar pelo Quadro 3, as propostas n.º 3 e 5 não se faziam acompanhar da totalidade dos documentos enumerados no Ponto 11 das Condições de Venda- condição de exclusão.

Nota: o proponente LDM - MINERAIS, LDA (Proposta n.º 5), veio apresentar **extemporaneamente**, a 02/03/2022 – Registo n.º 3525/22 –, os documentos em falta, nomeadamente os previstos na subalínea i), da alínea b), na alínea c) e na alínea d) do ponto 11.3 das Condições de Venda.

### III.2 – Verificação do cumprimento do estabelecido na alínea b) do ponto 16.2 das CV

**Quadro 4 – ENTREGA DAS PROPOSTAS**

| Proposta | Proponente  | Data de Entrada |
|----------|---|-----------------|
| 1        | TENSAI INDUSTRIAS S.A.  | 2022/02/03      |
| 2        | O SANTOS, UNIPessoal, LDA.                                    | 2022/02/04      |
| 3        | NOVA ESTRELA, LDA.  | 2022/02/04      |
| 4        | POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA               | 2022/02/14      |
| 5        | LDM - MINERAIS, LDA   | 2022/02/15      |
| 6        | TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA                       | 2022/02/15      |
| 7        | A MENDES, TORRADO & CARVALHO, LDA                             | 2022/02/16      |
| 8        | EXTRUPLAS – RECICLAGEM, REC E FABRICO PRODUTOS PLÁSTICOS, LDA | 2022/02/17      |
| 9        | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | 2022/02/17      |
| 10       | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | 2022/02/17      |

Os concorrentes submeteram as suas propostas antes do termo fixado para a sua apresentação, ou seja, 16h00 do dia 17 de fevereiro de 2022, pelo que todas foram oportuna e tempestivamente apresentadas.

### III.3 – Verificação do cumprimento do estabelecido na alínea c) do ponto 16.2 das CV

De acordo com o previsto no ponto 10. das Condições de Venda, o preço base de licitação era de 21,65€/m<sup>2</sup> (vinte e um euro e sessenta e cinco cêntimos), tendo todos os concorrentes apresentado propostas de valor igual ou superior à base de licitação.

**Quadro 5 – PREÇO PROPOSTO POR METRO QUADRADO**

| Proposta | Proponente                                      | Pólo | €/m <sup>2</sup> |
|----------|---|------|------------------|
| 1        | TENSAI INDUSTRIAS S.A.                          | G    | 21,86            |
| 2        | O SANTOS, UNIPessoal, LDA.                      | C    | 23,00            |
| 3        | NOVA ESTRELA, LDA.                              | -    | -                |
| 4        | POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA | C    | 24,00            |
| 5        | LDM - MINERAIS, LDA                             | C    | 22,00            |
| 6        | TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA         | F    | 22,00            |

| Proposta | Proponente  | Pólo | €/m2  |
|----------|---|------|-------|
| 7        | A MENDES, TORRADO & CARVALHO, LDA                             | C    | 22,00 |
| 8        | EXTRUPLAS – RECICLAGEM, REC E FABRICO PRODUTOS PLÁSTICOS, LDA | F    | 21,65 |
| 9        | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | G    | 23,00 |
| 10       | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | F    | 22,00 |

### III.3 – Verificação do cumprimento do estabelecido na alínea d) do ponto 16.2 das CV

Não se verifica a apresentação de quaisquer propostas sob condição ou que envolvam alterações ou variantes das Condições de Venda.

### III.4 – Verificação do cumprimento da alínea c) do ponto 11.7 do CV

Conforme estipulado nas Condições de Venda, os documentos deverão ser redigidos em português ou, quando redigidos noutra língua, acompanhados de tradução devidamente legalizada ou, quando não legalizada, acompanhada de declaração do interessado nos termos da qual declare aceitar a prevalência dessa tradução não legalizada. À exceção das propostas n.º 9 e 10 do concorrente BAMBOU FRANCE PACKAGING, **todos os documentos relevantes apresentados encontram-se redigidos em português**. O concorrente BAMBOU FRANCE PACKAGING, por impossibilidade de anexar tradução legalizada, junto declaração nos termos da alínea b), do ponto 11.7 das Condições de Venda.

## IV – ADMISSÃO E EXCLUSÃO DE PROPOSTAS

### Quadro 6 – ADMISSÃO E EXCLUSÃO

| Proposta | Proponente  | Admitidas | Excluídas |
|----------|---|-----------|-----------|
| 1        | TENSAI INDUSTRIAS S.A.  | ✓         |           |
| 2        | O SANTOS, UNIPessoal, LDA.                                    | ✓         |           |
| 3        | NOVA ESTRELA, LDA.  |           | ✓         |
| 4        | POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA               | ✓         |           |
| 5        | LDM - MINERAIS, LDA   |           | ✓         |
| 6        | TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA                       | ✓         |           |
| 7        | A MENDES, TORRADO & CARVALHO, LDA                             | ✓         |           |
| 8        | EXTRUPLAS – RECICLAGEM, REC E FABRICO PRODUTOS PLÁSTICOS, LDA | ✓         |           |
| 9        | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | ✓         |           |
| 10       | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | ✓         |           |

## V – ESCLARECIMENTOS

A 21/01/2022, o interessado, ora proponente, POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA, formulou um pedido de esclarecimento, cuja resposta foi objeto da Ata n.º1.

## VI – PROPOSTAS POR PÓLO

### Pólo C - 8 lotes disponíveis

| Proposta | Proponente                                      | N.º de Lotes | €/m2  |
|----------|---|--------------|-------|
| 2        | O SANTOS, UNIPessoal, LDA.                      | 1            | 23,00 |
| 4        | POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA | 1            | 24,00 |
| 7        | A MENDES, TORRADO & CARVALHO, LDA               | 2            | 22,00 |

Foram apresentadas 3 propostas, para aquisição de 4 lotes, num total de 8 lotes disponíveis no Pólo C.

### Pólo F - 6 lotes disponíveis

| Proposta | Proponente  | N.º de Lotes | €/m2  |
|----------|---|--------------|-------|
| 6        | TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA                       | 1            | 22,00 |
| 8        | EXTRUPLAS – RECICLAGEM, REC E FABRICO PRODUTOS PLÁSTICOS, LDA | 2            | 21,65 |
| 10       | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | 1            | 22,00 |

Foram apresentadas 3 propostas, para aquisição de 4 lotes, num total de 6 lotes disponíveis no Pólo F.

### Pólo G - 8 lotes disponíveis

| Proposta | Proponente              | N.º de Lotes | €/m2  |
|----------|-------------------------|--------------|-------|
| 1        | TENSAI INDUSTRIAS S.A.  | 6            | 21,86 |
| 9        | BAMBOU FRANCE PACKAGING | 3            | 23,00 |

Foram apresentadas 2 propostas, para aquisição de 9 lotes, num total de 8 lotes disponíveis no Pólo G.

## VII - AVALIAÇÃO

Dispõe o ponto 18.1, que a adjudicação será feita à proposta economicamente mais vantajosa, entendendo-se como tal a ponderação entre o valor por metro quadrado proposto e o número de lotes a adquirir.

Assim, para determinação do valor proposto ajustado, dever-se-á aplicar a fórmula constante do ponto 18.2:

$$\text{Valor proposto ajustado} = \left(1 + \frac{a-1}{b}\right) x c$$

Em que:

a - Número de lotes a adquirir da proposta a avaliar; b - Número total de lotes a concurso do respetivo Pólo; c - Valor por m2 proposto

Da aplicação da referida fórmula para determinar o valor proposto ajustado, resultam os seguintes quadros:

#### **Pólo C**

| <b>Proposta</b> | <b>Proponente</b>                               | <b>Valor Proposto Ajustado</b> |
|-----------------|---|--------------------------------|
| <b>2</b>        | O SANTOS, UNIPessoal, LDA.                      | 23,00                          |
| <b>4</b>        | POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA | 24,00                          |
| <b>7</b>        | A MENDES, TORRADO & CARVALHO, LDA               | 24,75                          |

#### **Pólo F**

| <b>Proposta</b> | <b>Proponente</b>   | <b>Valor Proposto Ajustado</b> |
|-----------------|---|--------------------------------|
| <b>6</b>        | TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA                       | 22,00                          |
| <b>8</b>        | EXTRUPLAS – RECICLAGEM, REC E FABRICO PRODUTOS PLÁSTICOS, LDA | 25,26                          |
| <b>10</b>       | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | 22,00                          |

#### **Pólo G**

| <b>Proposta</b> | <b>Proponente</b>       | <b>Valor Proposto Ajustado</b> |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>1</b>        | TENSAI INDUSTRIAS S.A.  | 35,52                          |
| <b>9</b>        | BAMBOU FRANCE PACKAGING | 28,75                          |

### **VIII – CONCLUSÃO:**

Dispõe o ponto 18.3 que, a ordenação das propostas e consequente distribuição dos lotes por Pólo será efetuada por ordem decrescente de valor proposto ajustado, sendo que o concorrente classificado em primeiro lugar escolherá o(s) lote(s) pretendidos, devendo iniciar a escolha por um dos lotes das extremidades do respetivo Pólo. O concorrente classificado em segundo lugar deverá escolher o(s)

seu(s) lote(s) contíguo(s) ao(s) do Primeiro, ou, em alternativa na outra extremidade do Pólo, e assim sucessivamente.

Assim, em consequência do exposto no presente relatório, a Comissão do procedimento propõe por unanimidade:

- A ordenação das propostas admitidas, conforme quadros seguintes:

#### **Pólo C**

| <b>Proposta</b> | <b>Proponente</b>                               | <b>Valor Proposto Ajustado</b> | <b>Ordenação</b> |
|-----------------|---|--------------------------------|------------------|
| <b>7</b>        | A MENDES, TORRADO & CARVALHO, LDA               | 24,75                          | 1.º              |
| <b>4</b>        | POWER2FLY, COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS DE VOO, LDA | 24,00                          | 2.º              |
| <b>2</b>        | O SANTOS, UNIPessoal, LDA.                      | 23,00                          | 3.º              |

#### **Pólo F**

| <b>Proposta</b> | <b>Proponente</b>   | <b>Valor Proposto Ajustado</b> | <b>Ordenação</b> |
|-----------------|---|--------------------------------|------------------|
| <b>8</b>        | EXTRUPLAS – RECICLAGEM, REC E FABRICO PRODUTOS PLÁSTICOS, LDA | 25,26                          | 1.º              |
| <b>6</b>        | TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA                       | 22,00                          | 2.º              |
| <b>10</b>       | BAMBOU FRANCE PACKAGING                                       | 22,00                          | 2.º              |

Uma vez que os proponentes TRANSVIGA – PRÉ FABRICADOS DE BETÃO LDA e BAMBOU FRANCE PACKAGING se encontram em ex aequo em segundo lugar, aplicar-se à o método de desempate, previsto no ponto 18.4, ou seja, a licitação verbal entre os concorrentes empatados, que serão convocados para o efeito.

#### **Pólo G**

| <b>Proposta</b> | <b>Proponente</b>       | <b>Valor Proposto Ajustado</b> | <b>Ordenação</b> |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>1</b>        | TENSAI INDUSTRIAS S.A.  | 35,52                          | 1.º              |
| <b>9</b>        | BAMBOU FRANCE PACKAGING | 28,75                          | 2.º              |

## VII – AUDIÊNCIA PRÉVIA

Finalmente, quanto à audiência prévia dos concorrentes, e tendo em consideração o disposto no ponto 20.2 o Júri vai proceder, seguidamente, à devida notificação dos concorrentes.

A COMISSÃO DO PROCEDIMENTO,  
Presidente de Júri

---

1º Vogal Efetivo

---

2º Vogal Efetivo

---

*(O presente documento, contém assinaturas eletrónicas qualificadas do cartão de cidadão, nos termos do artigo 7º do Decreto-Lei n.º 290-D/99, de 02 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 88/2009, de 09 de abril.)*

