MERCADO SANTARÉM

Relatório Preliminar

"Procedimento concursal com vista à atribuição do direito de exploração de espaços inseridos no Mercado Municipal de Santarém (2026)"

Outubro 2026

Júri: Carlos Coutinho (presidente), Cristina Ávila e João Amaral (vogais), com a composição do artigo 9.º, n.º 3, das Normas de Funcionamento do Mercado Municipal de Santarém (Normas), confirmada por deliberação do Conselho de Administração de 8 de julho de 2026. Secretário: Tiago Simões, sem direito de voto.
Data: 22 de outubro de 2026.

O júri procedeu à verificação, admissão e avaliação das propostas apresentadas no procedimento, abertas na sessão de 16 de outubro de 2026 (ata n.º 1). Na sequência da deliberação do Conselho de Administração que determinou a abertura e prossecução do procedimento, elabora o presente relatório preliminar, que constitui projeto de decisão para efeitos de audiência dos interessados, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

1. Enquadramento

1.1. O procedimento tem por objeto a atribuição do direito de exploração de espaços do Mercado Municipal de Santarém, com um documento único para cada espaço, e rege-se pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, pelas Normas e pelo CPA, com observância dos princípios da legalidade, da igualdade, da imparcialidade e da transparência (artigo 8.º, n.º 1, das Normas).

1.2. O prazo de apresentação das propostas, inicialmente fixado para as 17 horas de 24 de setembro de 2026, foi prorrogado para as 17 horas de 8 de outubro de 2026, por anúncio publicado na página da Viver Santarém e nas suas redes sociais dez dias antes do termo do prazo inicial.

1.3. As propostas foram abertas no Complexo Aquático Municipal, em 16 de outubro de 2026. Foram apresentadas 18 propostas, por 17 concorrentes, para 11 espaços; cinco espaços não receberam propostas.

1.4. Por deliberação de 22 de outubro de 2026, o Conselho de Administração determinou a prossecução do procedimento, confirmou a composição do júri, com três membros e um secretário, e determinou a aplicação direta das Normas, que prevalecem sobre os documentos únicos, nos pontos em que estes eram omissos ou desconformes: a admissão de pessoas singulares (artigo 9.º, n.º 5), a limitação por operador económico (artigo 9.º, n.º 4), o valor base (artigo 9.º, n.º 2) e o prazo de atribuição (artigo 7.º).

2. Verificação e admissão das propostas

2.1. O júri verificou os documentos de habilitação e os elementos das propostas exigidos no n.º 14.1 do documento único de cada espaço.

2.2. O júri admite as propostas apresentadas pelas seguintes pessoas singulares:

- Carla Marina Sousa de Jesus da Silva (Loja 6);

- Bernardo Carneiro (Loja 12);
- Miguel Gaio Crua (Loja 12);
- Alexandra Maria Pereira da Silva (Lojas 13 e 14);
- Luis Fernandes Sérvolo Faria (Loja 23);
- Marta Jesus Ribeiro Machado Basty (Loja 32).

O n.º 14.1 dos documentos únicos exigia que o concorrente fosse pessoa coletiva, mas o artigo 9.º, n.º 5, das Normas admite expressamente pessoas singulares, e as Normas prevalecem sobre as peças do procedimento.

2.3. O júri propõe a exclusão das seguintes propostas:

- Hugo e Jorge Ribeiro, Lda, para o Torreão A (lojas 3, 4 e 5), por ter apresentado o valor mensal de 600 €, inferior ao valor base de 816,65 € (916,65 € com a loja opcional 3). O artigo 9.º, n.º 2, das Normas define o valor base como o valor a pagar por espaço e por mês, e o n.º 5.2 do documento único designa-o «valor base mensal de pagamento». Admitir um valor inferior trataria de forma desigual os concorrentes que respeitaram o valor base;
- Gotik Destilaria, Lda, para a Loja 6, por ser incompatível com a exploração definida no Anexo A do documento único, que a destina a unidade comercial alimentar especializada na venda de queijos e enchidos regionais, tipologia a que a proposta não corresponde.
- Sabor Malabarista, Lda, para a Loja 12, porquanto o artigo 9.º, n.º 4 (Limitação por operador económico) das Normas proíbe a atribuição ao mesmo operador económico de mais de um lugar da mesma natureza, independentemente do número de espaços vagos.

2.4. São admitidas as restantes propostas.

3. Avaliação e ordenação

3.1. As propostas concorrentes ao mesmo espaço foram avaliadas segundo os critérios e as ponderações do n.º 15.1 do respetivo documento único. Cada membro do júri atribuiu a cada critério uma pontuação de 1 a 5, e a pontuação de cada critério é a média das notas dos três membros do júri. O fator valor é pontuado pela fórmula ValP = 1 + 4 × (VP − VB) / VM, em que VP é o valor proposto, VB o valor base e VM a maior diferença entre o valor proposto e o valor base no mesmo espaço. A pontuação final é a soma das pontuações ponderadas.

Legenda dos quadros: Q – qualidade, consistência e adequação do projeto; I – inovação, diferenciação e valor acrescentado; S – sustentabilidade e impacto a longo prazo; C – capacidade técnica e experiência do operador; R – risco de execução; ValP – pontuação do valor proposto.

3.2. Loja 12 (pizzaria). Valor base de 223,70 €. Ponderações: qualidade 10%, inovação 20%, sustentabilidade 5%, capacidade técnica 20%, risco de execução 5% e valor 40%.

Concorrente	Q	I	S	C	R	Valor (€)	ValP	Final	Ordem
Bernardo Carneiro (Cusca)	3,0	3,00	3,2	2,0	3,00	250,00	5,0	3,6	1.º
Miguel Gaio Crua (Miguel Crua)	2,3	2,7	2,4	1,3	2,7	245,00	4,2	3,0	2.º

3.3. Lojas 13 e 14 (cafetaria e pastelaria). Valor base de 447,39 €. Ponderações: qualidade 10%, inovação 20%, sustentabilidade 5%, capacidade técnica 20%, risco de execução 5% e valor 40%.

Concorrente	Q	I	S	C	R	Valor (€)	ValP	Final	Ordem
Fernando Batista, Unipessoal, Lda (D. Eugénia)	5,00	4,33	4,67	4,67	5,00	530,00	4,22	4,47	1.º
Adocicadorigem, Unipessoal, Lda (Dopamina)	3,67	3,33	4,33	4,00	3,33	550,00	5,00	4,22	2.º
Salsa e Mestre, Lda (Mestre Salsa)	4,00	4,33	4,00	4,67	4,00	447,39	1,00	3,00	3.º
Alexandra Maria Pereira da Silva (Alexandra)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	447,39	1,00	1,00	4.º

3.4. Nos restantes espaços há uma única proposta admitida, pelo que não há avaliação comparativa. Os mapas de avaliação seguem em anexo.

4. Proposta de atribuição

Os valores são mensais e acrescem de IVA. O prazo segue o artigo 7.º das Normas: cinco anos nas lojas e dez anos nos restaurantes.

Espaço	Atividade	Valor base (€)	Proposta a atribuir	Valor proposto (€)	Prazo (anos)
Torreão A (3, 4 e 5)	Restaurante/ marisqueira	916,65	Pedaço de Regaço, Lda	917,00	10
Loja 6	Queijos e enchidos	223,70	Carla Marina Sousa de Jesus da Silva	240,00	5
Loja 9	Sushi e massas	223,70	Mopri Restauração, Lda	223,70	5
Loja 12	Pizzaria	223,70	Bernardo Carneiro	250,00	5
Lojas 13 e 14	Cafetaria/ pastelaria	447,39	Fernando Batista, Unipessoal, Lda	530,00	5
Loja 19	Produtos biológicos	208,93	Ecostatus, Lda	208,93	5
Loja 23	Cutelaria/ artesanato	208,93	Luis Fernandes Sérvolo Faria	250,00	5
Torreão C (24 e 25)	Talho tradicional	764,69	El Galego Póvoa, Lda	765,00	5
Loja 32	Florista	203,36	Marta Jesus Ribeiro Machado Basty	210,00	5
Torreão D (35, 36 e 37)	Restaurante churrasqueira	916,65	Sabor Malabarista, Lda	917,00	10
Lojas 38 e 39	Padaria artesanal	410,62	Rama Unipessoal, Lda	420,62	5
Total mensal		**4.748,32**		**4.932,25**	

Nos Torreões A e D, o valor base inclui os 100 € da loja opcional, que os concorrentes declararam pretender explorar.

5. Condições dos contratos

a) O prazo do direito de exploração é o indicado no quadro do ponto 5, nos termos do artigo 7.º das Normas;
b) O coeficiente de atividade só se aplica a partir de 2028, para a repartição dos gastos comuns, calculada com a soma das áreas ponderadas apurada em cada ano, e não integra o valor proposto;
c) Antes da celebração do contrato, o operador económico presta caução autónoma, sob a forma de garantia bancária à primeira solicitação, no valor de seis mensalidades.

6. Espaços desertos

Não receberam propostas as lojas 7 e 8, o Torreão B (lojas 16, 17 e 18), a Loja 26, a Loja 27 e as lojas 33 e 34, que integram um novo procedimento.

7. Audiência dos interessados e consulta do processo

7.1. O presente relatório é notificado a todos os concorrentes, admitidos e excluídos, que podem pronunciar-se por escrito no prazo de 10 dias úteis contados da receção da notificação, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do CPA, por correio eletrónico para mercado@viversantarem.pt ou por entrega nos serviços administrativos do Mercado Municipal de Santarém.

7.2. O processo, incluindo as propostas dos restantes concorrentes, pode ser consultado nos serviços administrativos do Mercado Municipal, em Santarém, nos dias úteis, das 9 às 17 horas, mediante marcação prévia. Excluem-se da consulta as Informações Empresariais Simplificadas (IES) classificadas como confidenciais pelos concorrentes. Se um concorrente necessitar do conteúdo essencial de um documento classificado para se pronunciar, a Viver Santarém disponibiliza-o ou fundamenta por escrito a recusa.

7.3. A audiência realiza-se uma única vez, sem prejuízo de nova audiência se ocorrerem factos supervenientes que alterem o sentido da decisão.

8. Conclusão

Face ao exposto, o júri propõe, sujeito a audiência dos interessados:

a) A exclusão das propostas de Hugo e Jorge Ribeiro, Lda, de Gotik Destilaria, Lda, e de Sabor Malabarista, Lda. pelos fundamentos do ponto 2.3;
b) A admissão das restantes propostas, incluindo as de pessoas singulares, nos termos do artigo 9.º, n.º 5, das Normas;
c) A ordenação das propostas da Loja 12 e das Lojas 13 e 14 constante do ponto 3;
d) A atribuição dos espaços conforme o quadro do ponto 4.

Nada mais havendo a tratar, o júri elabora o presente relatório, que vai ser assinado pelos seus membros.

Santarém, 22 de outubro de 2026.

CARLOS AUGUSTO PINHÃO COUTINHO

Assinado de forma digital por CARLOS AUGUSTO PINHÃO COUTINHO
Dados: 2026.10.27 11:13:11 Z

_____

(Presidente)

Assinado por: **Ana Cristina Neto Ávila Queiroga Santos**
Num. de Identificação: 07466234
Data: 2026.10.27 12:26:35+00'00'

_____

(Vogal)

Assinado por: **João Pedro dos Santos Dias Amaral**
Num. de Identificação: 15161695
Data: 2026.10.27 12:38:26+00'00'

_____

(Vogal)

Anexos: mapas de avaliação da Loja 12 e das Lojas 13 e 14.

Modelo de avaliação de Critérios e fatores de seleção - Loja 12 Pizzaria

	Qualidade, consistência e adequação do projeto -10%					Inovação, diferenciação e valor acrescentado - 20%					Sustentabilidade e impacto a longo prazo - 5%							Capacidade técnica e experiência do operador a - 20%					Risco de execução - 5%					Valor Proposto (ValP) - 40%	Total da proposta	**Valor ponderado da proposta com base na média da pontuação do júri**	**Classificação**
Júri (1 a 3)	J1	J2	J3	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	J4	J5	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	**Total**	**Média**				
Cusca	4	3	2	9	3,0	3	3	3	9	3,0	3	4	3	3	3	16	3,2	2	2	2	6	2,0	3	3	3	9	3,0	5,0	54,0	**3,61**	**1**
Miguel Crua	3	2	2	7	2,3	2	3	3	8	2,7	2	3	3	3	1	12	2,4	1	2	1	4	1,3	3	2	3	8	2,7	4,2	43,2	**2,98**	**2**

Pontuação Máxima (PM): 5

Pontuação Mínima (Pm): 1

Variação máxima (VM): 26,30 €

(preço base) 223,70 €

(valor mais alto proposto) 250,00 €

Proposta	**Preço base (PB)**	**Valor Proposto (VP)**	**ValP**
Cusca	223,70 €	250,00 €	5,0
Miguel Crua		245,00 €	4,2

Fórmula de pontuação do fator valor:

ValP=(Pm-(VM-(VP-PB))/VM)*(PM-Pm)+Pm

Pm - pontuação mínima (1)

PM - Pontuação máxima (5)

VM - Variação máxima (diferença entre o preço base e o valor mais alto proposto)

Modelo de avaliação de Critérios e fatores de seleção - Lojas 13 e 14 (loja dupla) Cafetaria/Pastelaria

	Qualidade, consistência e adequação do projeto -10%					Inovação, diferenciação e valor acrescentado - 20%					Sustentabilidade e impacto a longo prazo - 5%					Capacidade técnica e experiência do operador a - 20%					Risco de execução - 5%					Valor Proposto (ValP) - 40%	Total da proposta	**Valor ponderado da proposta com base na média da pontuação do júri**	**Classificação**
Júri (1 a 3)	J1	J2	J3	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	**Total**	**Média**	J1	J2	J3	**Total**	**Média**				
D.Eugénia	5	5	5	15	5	4	5	4	13	4,33	5	4	5	14	4,67	5	5	4	14	4,67	5	5	5	15	5	4,2	75,22	**4,47**	**1**
Mestre Salsa	4	4	4	12	4,00	4	4	5	13	4,33	4	4	4	12	4,00	5	5	4	14	4,67	4	4	4	12	4,00	1,0	64,00	**3,00**	**3**
Dopamina	4	3	4	11	3,67	3	3	4	10	3,33	4	4	5	13	4,33	4	4	4	12	4	4	3	3	10	3,33	5,0	61,00	**4,22**	**2**
Alexandra	1	1	1	3	1,00	1	1	1	3	1,00	1	1	1	3	1,00	1	1	1	3	1,00	1	1	1	3	1,00	1,0	16,00	**1,00**	**4**

Pontuação Máxima (PM):	5
Pontuação Mínima (Pm):	1
Variação máxima (VM):	102,61 €
(preço base)	447,39 €
(valor mais alto proposto)	550,00 €

Proposta	**Preço base (PB)**	**Valor da proposta (VP)**	**ValP**
D. Eugénia	447,39 €	530,00 €	4,2
Mestre Salsa		447,39 €	1,0
Dopamina		550,00 €	5,0
Alexandra		447,39 €	1,0

Fórmula de pontuação do fator valor:

ValP=(Pm-(VM-(VP-PB))/VM)*(PM-Pm)+Pm

Pm - pontuação mínima (1)

PM - Pontuação máxima (5)

VM - Variação máxima (diferença entre o preço base e o valor mais alto proposto)