

PARTE L | CONTRATOS PÚBLICOS

PONTA DO OESTE - SOCIEDADE DE PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA ZONA OESTE DA MADEIRA, SA

Anúncio de procedimento n.º 9732/2026

1 - IDENTIFICAÇÃO E CONTACTOS DA ENTIDADE ADJUDICANTE

Designação da entidade adjudicante: Ponta do Oeste - Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste da Madeira, SA

NIPC: 511146507

Serviço/Órgão/Pessoa de contacto: Unidade de Assessoria Jurídica, Contratação e Contencioso

Endereço: Rua Nova de São Pedro n.º 50

Código postal: 9000-048

Localidade: Funchal

País: Portugal

NUT III: PT300

Distrito: Região Autónoma da Madeira

Concelho: Calheta

Freguesia: Freguesia de Ponta do Pargo

Telefone: 291215740

Fax: 291215759

Endereço da Entidade (URL): <https://sociedadesdesenvolvimento.com/>

Endereço Eletrónico: contratacao publica@sociedadesdesenvolvimento.com

eDelivery Gateway (URL): <https://www.acingov.pt>

Função da Organização: Adquirente

Norma jurídica da Entidade Adjudicante: Organismo de direito público

Área de atividade da Autoridade Adjudicante: Serviços públicos das administrações públicas

2 - JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA

O procedimento a que este anúncio diz respeito também é publicitado no Jornal Oficial da União Europeia? Sim

3 - AVISO

Modelo de Anúncio: Concurso limitado por prévia qualificação

Data de Envio do Anúncio: 14-04-2026

5 - PROCESSO

Tipo de Procedimento: Concurso limitado por prévia qualificação

Preço base do procedimento: Sim

Valor do preço base do procedimento: 21.483.500,00 EUR

Procedimento com lotes? Sim

Nº Máx. de Lotes Autorizado: 2

Número máximo de lotes que podem ser adjudicados a um concorrente: 2

6 - OBJETO DO CONTRATO

Número de referência interna: CLPQI 01/2026

Designação do contrato: CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DA ÁREA DO GOLFE DA PONTA DO PARGO E ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE PRÉDIOS ADJACENTES

Descrição: CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DA ÁREA DO GOLFE DA PONTA DO PARGO E ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE PRÉDIOS ADJACENTES, NOS TERMOS DESCRITOS NAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO

Opções: Não

Tipo de Contrato Principal: Concessão de Serviços Públicos

Tipo de Contrato: Concessão de Serviços Públicos

Classificação CPV (Vocabulário Comum para os Contratos Públicos)

Objeto principal

Vocabulário Principal: 92610000

Preço base s/IVA: 2.983.500,00 EUR

Objeto Complementar

Vocabulário Principal: 70120000

Preço base s/IVA: 18.500.000,00 EUR

Lotes:

Nº: LOT-0001

Descrição do Lote: CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA ÁREA DO GOLFE DA PONTA DO PARGO, NOS TERMOS DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO

Preço base s/IVA: 2.983.500,00 EUR

Classificação CPV (Vocabulário Comum para os Contratos Públicos)

Objeto principal

Vocabulário Principal: 92610000

Nº: LOT-0002

Descrição do Lote: Contrato de Alienação de um conjunto de Prédios Adjacentes, nos termos das peças do procedimento

Preço base s/IVA: 18.500.000,00 EUR

Classificação CPV (Vocabulário Comum para os Contratos Públicos)

Objeto principal

Vocabulário Principal: 70120000

7 - INDICAÇÕES ADICIONAIS

O contrato envolve aquisição conjunta (satisfação de várias entidades)? Não

O contrato é adjudicado por uma central de compras? Não

8 - TÉCNICAS

O concurso destina-se à celebração de um acordo-quadro? Inexistência de acordo-quadro

É utilizado um leilão eletrónico? Não

Sistema de Aquisição Dinâmico: Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

9 - LOCAL DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

LOCAL DA EXECUÇÃO DO CONTRATO (PROCEDIMENTO)

País: Portugal

NUT III: PT300

Localidade: Freguesia de Ponta do Pargo

Distrito: Região Autónoma da Madeira

Concelho: Calheta

Freguesia: Freguesia de Ponta do Pargo

LOCAL DA EXECUÇÃO DO CONTRATO (LOTE)

Identificador do Lote: LOT-0001; LOT-0002

País: Portugal

NUT III: PT300

Localidade: Freguesia de Ponta do Pargo

Distrito: Região Autónoma da Madeira

Concelho: Calheta

Freguesia: Freguesia de Ponta do Pargo

10 - PRAZO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

Identificador do Lote: LOT-0001

Prazo de execução do contrato: 30 ANOS

Previsão de renovações: Não
Identificador do Lote: LOT-0002
Prazo de execução do contrato: 5 ANOS
Previsão de renovações: Não

11 - FUNDOS EU
Identificador do Lote: LOT-0001; LOT-0002
Têm fundos EU? Não

12 - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
Habilitação para o exercício da atividade profissional: Não

13 - CONDIÇÕES DE APRESENTAÇÃO
Plataforma eletrónica utilizada pela entidade adjudicante: ACIN
URL para Apresentação: <https://www.acingov.pt>
Admissibilidade da apresentação de propostas variantes: Não autorizado
Prazo para apresentação das candidaturas: 13-06-2026 23:59
Prazo para a decisão de qualificação: 44 dias a contar do termo do prazo para a apresentação das candidaturas
Requisitos mínimos
Requisitos mínimos de capacidade técnica: Requisitos mínimos de capacidade técnica relativos ao Lote 1
1. Para efeitos de qualificação, os candidatos ao Lote 1 devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos mínimos de capacidade técnica:
a) Experiência na exploração e gestão efetiva, de pelo menos um campo de golfe de 18 buracos, durante um período mínimo de 3 anos, nos últimos 5 anos;
b) Experiência comprovada nas seguintes áreas:
i. Operação e manutenção de campos de golfe;
ii. Gestão comercial e captação de procura, incluindo mercados turísticos;
iii. Gestão de serviços associados à atividade do golfe.
2. Quando, para efeitos do preenchimento dos requisitos mínimos de capacidade técnica, o candidato recorra a terceiras entidades, a capacidade destas apenas aproveita àquele na estrita medida das prestações objeto do contrato a celebrar que essas entidades se comprometam a realizar.
3. No caso de o candidato ser um agrupamento, os requisitos mínimos de capacidade técnica consideram-se cumpridos se, quanto a cada requisito, um dos membros do agrupamento os preencher individualmente ou se alguns dos membros os preencherem conjuntamente, quando tal seja possível em função da natureza do requisito exigido.

Requisitos mínimos de capacidade técnica relativos ao Lote 2
1. Para efeitos de qualificação, os candidatos ao Lote 2 devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos mínimos de capacidade técnica:
a) Experiência mínima de 5 (cinco) anos consecutivos na gestão, simultânea ou sucessiva de, pelo menos, um estabelecimento hoteleiro de categoria igual, ou superior a cinco estrelas;
b) Experiência na gestão de unidades de capacidade igual ou superior a 120 (cento e vinte) quartos.
2. Quando, para efeitos do preenchimento dos requisitos mínimos de capacidade técnica, o candidato recorra a terceiras entidades, a capacidade destas apenas aproveita àquele na estrita medida das prestações objeto do contrato a celebrar que essas entidades se comprometam a realizar.
3. No caso de o candidato ser um agrupamento, os requisitos mínimos de capacidade técnica consideram-se cumpridos se, quanto a cada requisito, um dos membros do agrupamento os preencher individualmente ou se alguns dos membros os preencherem conjuntamente, quando tal seja possível em função da natureza do requisito exigido.

Requisitos mínimos de capacidade financeira: Requisitos mínimos de capacidade financeira do Lote 1

1. Para efeitos de qualificação, e sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 179.º do Código dos Contratos Públicos, os candidatos ao Lote 1 devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos mínimos de capacidade financeira:

- a) Capitais próprios não inferiores a 1.000.000 (Total do Capital Próprio = A5141, com reporte à coluna 1 do respetivo campo do Anexo A da Declaração Anual IES;
- b) Volume de negócios anual não inferior a 1.000.000 (Vendas e prestação de serviços = A5001 - campo do Anexo A da Declaração Anual IES com reporte à coluna 1);
- c) Autonomia financeira não inferior a 20,00% (Total do Capital Próprio / Total do Ativo = A5141 / A5127, campos do Anexo A da Declaração Anual IES com reporte à coluna 1, com arredondamento à segunda casa decimal);
- d) Liquidez corrente não inferior a 1,00 (Ativo Corrente/Passivo Corrente = A5126 / A5159, campos do Anexo A da Declaração Anual IES com reporte à coluna 1, com arredondamento à segunda casa decimal);
- e) Não se encontrar em situação de empresa em dificuldade, conforme definido no artigo 2.º do Regulamento (UE) n.º 651/2014.

2. Os requisitos referidos nas alíneas a) a c) do número anterior deverão ser verificados com referência a, pelo menos, dois dos três últimos exercícios económicos completos (2022,2023 e 2024), de forma a mitigar efeitos de natureza conjuntural.

3. No caso de o candidato ser um agrupamento, os requisitos mínimos de capacidade financeira consideram-se cumpridos se, quanto a cada requisito, um dos membros do agrupamento os preencher individualmente ou se alguns dos membros os preencherem conjuntamente, quando tal seja possível em função da natureza do requisito exigido.

4. No caso de o candidato não ter sede social em Portugal, as referências à IES Informação Empresarial Simplificada, previstas no presente Programa do Concurso, devem considerar-se feitas ao documento equivalente exigível no ordenamento jurídico da sede social do candidato.

Requisitos mínimos de capacidade financeira do Lote 2

1. Para efeitos de qualificação, e sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 179.º do Código dos Contratos Públicos, os candidatos ao Lote 2 devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos mínimos de capacidade financeira:

- a) Capitais próprios não inferiores a 6.000.000, aferidos com base no último exercício económico disponível (2024).(Total do Capital Próprio = A5141, campos do Anexo A da Declaração Anual IES com reporte à coluna 1;
- b) Volume de negócios médio anual, nos últimos três exercícios económicos (2022, 2023, 2024), não inferior a 7.000.000 (Vendas e prestação de serviços = A5001, campos do Anexo A da Declaração Anual IES com reporte à coluna 1);
- c) Liquidez corrente $\geq 1,30$ (Ativo Corrente/Passivo Corrente = A5126 / A5159, campos do Anexo A da Declaração Anual IES com reporte à coluna 1, com arredondamento à segunda casa decimal).
- d) Autonomia Financeira $\geq 30\%$ (Total do Capital Próprio / Total do Ativo = A5141 / A5127, campos do Anexo A da Declaração Anual IES com reporte à coluna 1, com arredondamento à segunda casa decimal), em pelo menos dois dos últimos três exercícios económicos (2022, 2023 e 2024).
- e) Não se encontrar em situação de empresa em dificuldade, conforme definido no artigo 2.º do Regulamento (UE) n.º 651/2014

2. No caso de os valores serem expressos noutra moeda, o respetivo contravalor em Euros, é calculado com base na taxa indicativa do Banco Central Europeu vigente no último dia de cada um daqueles exercícios.

3. No caso de o candidato ser um agrupamento, considera-se que preenche os requisitos mínimos de capacidade financeira desde que, relativamente a cada requisito, algum dos membros do agrupamento o preencha individualmente.

4. No caso de o candidato não ter sede social em Portugal, as referências à IES Informação Empresarial Simplificada, previstas no presente Programa do Concurso, devem considerar-se feitas ao documento equivalente exigível no ordenamento jurídico da sede social do candidato.

Prazo durante o qual os concorrentes são obrigados a manter as respetivas propostas: 180 dias a contar do termo do prazo para a apresentação das propostas

Apresentação de Catálogo Eletrónico: Não autorizado

Indicação de Subcontratação na Proposta: Inexistência de indicação de subcontratação

14 - PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO

Prestação de caução: Sim

Percentagem: 2%

Descrição da Garantia Exigida: Para o lote 1- O valor da caução é de 2,00 % do preço contratual para o lote 2- Não é exigida a prestação de caução ao adjudicatário

15 - FORNECIMENTO DAS PEÇAS DO CONCURSO, APRESENTAÇÃO DE PEDIDOS DE PARTICIPAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

Link para acesso às peças do concurso (URL):
https://www.acingov.pt/acingovprod/2/zonaPublica/zona_publica_c/downloadProcedurePiece/MTA3MzkzMQ

20 - OUTROS REQUISITOS

Identificador do Lote: LOT-0001; LOT-0002

Informação sobre contratos reservados. Aplica-se a contratos reservados (54º-A)? Não

21 - CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

O Critério de adjudicação é diferenciado por lote? Sim

Identificador do lote: LOT-0001

Multifator: Não

Monofator:

Nome: Preço

O Critério de adjudicação é diferenciado por lote? Sim

Identificador do lote: LOT-0002

Multifator: Não

Monofator:

Nome: Preço

24 - CONDIÇÕES DO CONTRATO

Identificador do Lote: LOT-0001; LOT-0002

Faturação Eletrónica: Permitido

Obrigaçao de Subcontrataçao:

Código da Obrigação de Subcontratação: Não é aplicável nenhuma obrigação de subcontratação.

25 - COMPRA PÚBLICA ESTRATÉGICA

Compra Pública Estratégica: Inexistência de contratação pública estratégica

26 - INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Identificador do Lote: LOT-0001; LOT-0002

Contrato adequado para PME: Sim

Cobertura ACP (Acordo dos Contratos Públicos da Organização Mundial do Comércio): Não

27 - IDENTIFICAÇÃO E CONTACTOS DO ÓRGÃO DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Designação: Presidente do Conselho de Administração

Endereço: Rua Nova de São Pedro n.º 50

Código postal: 9000-048

Localidade: Funchal

Telefone: 291215740

Fax:

Endereço eletrónico: geral@sociedadesdesenvolvimento.com

Prazo de interposição do recurso: 5 dias

28 - IDENTIFICAÇÃO DO(S) AUTOR(ES) DE ANÚNCIO

Nome: Élia Fátima da Silva Rodrigues Ribeiro

Cargo: Presidente do Conselho de Administração

419957929