



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 06/2025 PROPOSTA N.º 12/2025/DOM

Realizada em 12/03/2025 DELIBERAÇÃO N.º 132/2025

**ASSUNTO:** CPI 04/2025/DOM – EMPREITADA “REABILITAÇÃO DO BAIRRO AFONSO COSTA”:  
- ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA  
- CONCURSO PÚBLICO, POR LOTES, COM PUBLICIDADE INTERNACIONAL  
- CANDIDATURA N.º 61881 – “REABILITAÇÃO DE 308 FOGOS - REABILITAÇÃO DO BAIRRO AFONSO COSTA”

A Câmara Municipal de Setúbal, com base nas prioridades definidas para a requalificação do parque habitacional municipal, identificou a necessidade de proceder à execução da empreitada de “REABILITAÇÃO DO BAIRRO AFONSO COSTA”, que tem por objeto a reabilitação deste bairro, incidindo sobre um total de 36 edifícios, com 4 pisos, correspondendo a 321 fracções a intervencionar, bem como, as zonas comuns de todos os edifícios, que se agrupam em 3 Lotes da empreitada, abaixo discriminados.

Esta reabilitação insere-se nas prioridades definidas para a requalificação do parque habitacional municipal associada à ELH (Estratégia Local de Habitação do Concelho de Setúbal) aprovada e desenvolvida considerando também o programa 1º Direito aprovado entre o IRHU e o Município de Setúbal, tal como os Avisos do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência, para recuperação de habitações públicas municipais.

Os trabalhos a executar consistem essencialmente na substituição de todos os telhados, incluindo a lage de esteira, na reabilitação integral das fachadas e na intervenção ao nível das infraestruturas, no interior das fracções de estatuto municipal.

Os trabalhos em causa encontram-se discriminados no conjunto dos vários projetos de arquitetura e especialidades, no respetivo articulado de medições e no caderno de encargos.

Apesar dos edifícios objecto da presente empreitada se encontrarem habitados, os compartimentos onde as intervenções irão ocorrer, serão disponibilizados sequencialmente para a execução dos trabalhos.

Tudo conforme melhor resulta das peças do respectivo processo para as quais se remete.

A empreitada “Reabilitação do Bairro Afonso Costa”, objeto do presente procedimento insere-se no âmbito da aprovação da Estratégia Local de Habitação e da publicação do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação através do investimento RE-CO2-i01 do PRR, tendo sido submetida no dia 13-07-2023 a Candidatura n.º 61881 – “Reabilitação de 308 fogos - Reabilitação do Bairro AFONSO COSTA”, que foi aprovada em 22-07-2024, para o qual se remete.

**Consequentemente, proponho:**

**1** – A abertura de procedimento de contratação pública com fundamento na impossibilidade de satisfação da necessidade por via de recursos próprios da autarquia.

**2** - A abertura de **Concurso Público por Lotes, com Publicação de Anúncio no Jornal Oficial da União Europeia**, para execução da empreitada de **“REABILITAÇÃO DO BAIRO AFONSO COSTA”**, nos termos dos artigos 16.º, n.º 1, alínea c), 19.º, alínea a), 38º, 130º e seguintes e 474.º, n.ºs 1 e 3, alínea a), do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, vulgarmente, designado por Código dos Contratos Públicos, CCP.

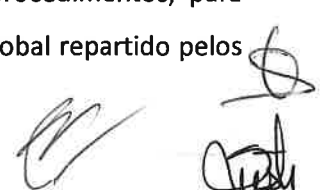
**3** – A adjudicação por lotes, com a composição abaixo mencionada, nos termos do artigo 46º-A, n.º 1 do CCP:

- **Lote 1** – incide em 1 edifício (A1) na Av. Afonso Albuquerque com tipologias T2 e T3; 2 Edifícios (B2 e B1) na Rua Ema Grill com tipologias T2, T3 e T1, mais 3 edifícios (A1) com tipologias T2 e T3 na mesma rua; 1 edifício (A2) na Rua da Fé com tipologias T2 e T3 e 2 edifícios (B1 e B2) na Rua Irene Nascimento com tipologias T2, T3 e T1, mais 3 edifícios (A1) na mesma rua com tipologias T2 e T3, perfazendo o total de 12 edifícios;
- **Lote 2** – que incide em 1 edifício (A1) na Av. Afonso Albuquerque com tipologias T2 e T3; 2 Edifícios (B2 e B1) na Rua Dr. Luís Teixeira de Macedo e Castro com tipologias T2, T3 e T1, mais 3 edifícios (A1) com tipologias T2 e T3 na mesma rua; 1 edifício (A2) na Rua da Fé com tipologias T2 e T3 e 2 edifícios (B1 e B2) na Rua Ema Grill com tipologias T2, T3 e T1, mais 3 edifícios (A1) na mesma rua com tipologias T2 e T3, perfazendo o total de 12 edifícios; e
- **Lote 3** – que incide em 1 edifício (A2) na Rua Dr. Henrique Constantino com tipologias T2 e T3; 2 Edifícios (B2 e B1) na Rua Dr. Luís Teixeira de Macedo e Castro com tipologias T2, T3 e T1, mais 3 edifícios (A1) com tipologias T2 e T3 na mesma rua; 1 edifício (A1) na São João de Deus com tipologias T2 e T3 e 2 edifícios (B1 e B2) na Rua da Esperança com tipologias T2, T3 e T1, mais 3 edifícios (A1) na mesma rua com tipologias T2 e T3, perfazendo o total de 12 edifícios.

**4** – A aprovação do programa do concurso, caderno de encargos e projeto, com o CPV 45453000-7 – Obras de revisão e recuperação, nos termos do artigo 40.º, n.º 1, alínea c) e n.º 2 do CCP, que vão ficar arquivados no Departamento de Obras Municipais.

**5** – A fixação do prazo para a **apresentação das propostas em 30 (trinta) dias**.

**6** - A fixação do preço base global em **24 420 276,09 €** (Vinte e quatro milhões, quatrocentos e vinte mil, duzentos e setenta e seis euros e nove cêntimos), não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A) aplicável, com fundamento nos custos médios unitários, resultantes de anteriores procedimentos, para prestações do mesmo tipo, nos termos do n.º 3 do artigo 47.º do CCP, sendo o preço global repartido pelos seguintes preços máximos parciais por lote:



- **Lote 1 – 8 128 471,61 €** (Oito milhões, cento e vinte e oito mil, quatrocentos e setenta e um euros e sessenta e um cêntimos), não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A) aplicável;
- **Lote 2 – 8 152 976,04 €** (Oito milhões, cento e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e seis euros e quatro cêntimos), não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A) aplicável; e
- **Lote 3 – 8 138 828,44 €** (Oito milhões, cento e trinta e oito mil, oitocentos e vinte e oito euros e quarenta e quatro cêntimos), não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A) aplicável.

**7** - Considerar que o preço de uma proposta é anormalmente baixo, quando seja 30% ou mais inferior ao preço base, nos termos do n.º 1 do artigo 71.º do CCP. A fixação do critério mencionado, tem por referência os preços médios obtidos em anteriores procedimentos para prestações do mesmo tipo e assenta na circunstância de se considerar que as propostas naquelas condições, são altamente suscetíveis de se tornarem inexecutáveis, por se situarem abaixo dos atuais preços de mercado.

À data, é do conhecimento geral o aumento do preço das matérias primas fundamentais para o mercado de construção civil e obras públicas aplicável à obra em referência, que alguns destes materiais são fabricados fora do País e poderão também estar dependentes de dificuldades logísticas de armazenamento e transporte. Sabendo-se, também, que a oscilação do preço dos combustíveis tem um peso real nos custos fixos das empreitadas, nomeadamente, nos equipamentos que serão utilizados em obra. Ainda que à data os preços do projetista tenham previsto margens de risco e possibilidade de algum desvio percentual em relação aos preços das propostas que venham a ser admitidas e que os mesmos considerem, designadamente, os preços médios do mercado para este tipo de empreitadas.

Assim, considera-se que o preço de uma proposta é anormalmente baixo, quando seja 30% ou mais inferior ao preço base.

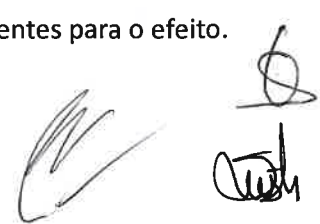
**8** - A fixação do prazo máximo de execução em **360** (trezentos e sessenta) dias, para cada um dos Lotes.

**9** - A fixação do critério de adjudicação, para cada um dos lotes, na modalidade prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 74.º do CCP:

- proposta economicamente mais vantajosa, determinada através da modalidade monofator, de acordo com a qual o critério de adjudicação é densificado pelo fator preço, sendo este o único aspeto da execução do contrato a celebrar, a valorar para efeitos da ordenação das propostas.

**10** - O critério de desempate na avaliação das propostas, nos termos do n.º 4 do artigo 74.º do CCP:

- Primeiro - No caso de duas ou mais propostas obterem a mesma classificação final, o critério de desempate será o menor prazo de execução.
- Segundo - Ainda assim, mantendo-se a situação de empate é adjudicada a proposta selecionada na sequência de sorteio a efetuar pelo júri do procedimento, notificando-se os concorrentes para o efeito.



**11** - A fixação em 5 (cinco) dias para pronúncia em sede de audiência prévia, nos termos do disposto no art.º 147.º do CCP.

**12** – A designação do Júri, nos termos do artigo 67.º do CCP, subscrevendo-se as declarações previstas no n.º 5 do mesmo artigo, de acordo com o modelo anexo XIII do CCP:

Efetivos:           - Presidente – Eng.ª Lénia Guerreiro;  
                          - Eng.º José Amaro;  
                          - Dr.ª Susana Santos;

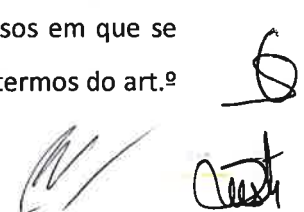
Suplentes:         - Dr.ª Margarida Sousa;  
                          - Eng.º Frederico Fernandes.

**13** – A designação do Sr. Eng.º José Carlos Amaro, Chefe da Divisão de Concursos, Projetos e Empreitadas, como gestor do contrato, nos termos do artigo 290.º-A do CCP, subscrevendo-se a declaração prevista no n.º 7 do mesmo artigo, de acordo com o modelo anexo XIII do CCP.

Sendo necessário proceder à substituição do Gestor do contrato, após a devida designação, o empreiteiro será notificado em conformidade.

**14** – A delegação no Senhor Presidente da Câmara, André Valente Martins, com a possibilidade de subdelegação, nos termos do disposto nos artigos 33º, nº 1, alínea f) e 34.º, n.º 1 da Lei 75/2013, de 12 de setembro e artigo 109.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, CCP, das competências para a prática de todos os atos e formalidades de carácter instrumental e decisórios, necessários ao prosseguimento e conclusão do presente procedimento e execução dos trabalhos objeto dos respetivos contratos, referentes a cada lote, nomeadamente:

- Prestar os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento e as eventuais retificações, competências previstas no artigo 50.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro;
- A pronúncia sobre os erros e omissões identificados pelos interessados nos termos do artigo 50.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro;
- A decisão de prorrogação do prazo fixado para a apresentação das propostas nos termos do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro;
- A aprovação da minuta de contrato, com a possibilidade de inclusão de ajustamentos que resultem de exigências de interesse público, competências previstas nos artigos 98.º e 99.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro;
- Autorizar a prorrogação do prazo para apresentação dos documentos de habilitação, nos termos do art.º 85.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Concessão de prazo ao adjudicatário para que se pronuncie por escrito, nos casos em que se verifique a existência de facto que determine a caducidade da adjudicação, nos termos do art.º 86.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;



- A resposta às reclamações da minuta de contrato, competência prevista no art.º 102.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- A possibilidade de inclusão de ajustamentos ao conteúdo do contrato a celebrar, que resultem de exigências de interesse público, competência prevista no artigo 99.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Autorizar a substituição da caução que tenha sido prestada, competência prevista no artigo 294.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Liberar a caução, nos termos previstos no artigo 295.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Acionar a garantia do contrato e, caso aplicável, executar a caução, nos termos previstos nos artigos 296.º, n.º 1 e 397.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Autorizar a consignação da obra e suspensão do procedimento de consignação, nos termos dos artigos 355.º a 360.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Suspender a execução das prestações que constituem o objeto do contrato, nos termos dos artigos 297.º, 365.º e 367.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Ordenar o recomeço da execução das prestações que constituem o objeto do contrato, nos termos do artigo 298.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Dirigir a execução das prestações e respetiva medição dos trabalhos, nos termos dos artigos 302.º, 304.º e 387.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Fiscalizar o modo de execução do contrato, nos termos dos artigos 302.º e 305.º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Autorizar adiantamentos de preço, nos termos do artigo 292.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Modificar unilateralmente as cláusulas contratuais respeitantes ao conteúdo e ao modo de execução das prestações previstas no contrato e modo de execução do contrato, por razões de interesse público, e respetiva formalização, nos termos dos artigos 302.º e 311.º, n.º 1 alínea c) do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Aplicar sanções por inexecução do contrato, nos termos dos artigos 302.º, 329.º e 403.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Resolver unilateralmente o contrato, nos termos dos artigos 302.º, 333.º, n.º 1, 334.º, n.º 1, art.º 335.º, n.º 1 e 405.º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Celebrar acordos endocontratuais, nos termos do artigo 310.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Autorizar a cessão da posição contratual do empreiteiro, em fase contratual ou em sede de execução do contrato, nos termos previstos no artigo 318.º, n.ºs 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;



- Autorizar a cessão da posição contratual por incumprimento do empreiteiro, nos termos previstos no artigo 318.º-A do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Autorizar a subcontratação, em fase contratual ou em sede de execução do contrato, nos termos previstos nos artigos 318.º, n.º 3, 319.º, n.º 1 e 385.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Autorizar o pagamento direto ao subcontratado, nos termos previstos no artigo 321.º-A do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Revogar o contrato, nos termos previstos no artigo 331.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Nomear e Substituir o Diretor de Fiscalização e o Gestor do Contrato, nos termos previstos no artigo 344.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Nomear e substituir o Coordenador de Segurança em obra, nos termos previstos nos artigos 9.º e 17.º, alínea a) do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de Outubro;
- Aprovar o DPSS - Desenvolvimento do Plano de Segurança e Saúde, nos termos previstos no artigo 362.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro e artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro;
- Aceitar o plano de trabalhos e suas alterações, bem como, o plano de trabalhos modificado, nos termos dos artigos 361.º, n.º 7, *a contrariu sensu*, e 404.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Autorizar o início dos trabalhos em data diferente da legal e/ou contratualizada, nos termos previstos no artigo 363.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Aprovar e ordenar a execução dos trabalhos complementares, nos termos do artigo 370.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Formalizar a execução de trabalhos complementares, nos termos previstos no artigo 375.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Aprovar, ordenar e formalizar a execução de trabalhos decorrentes de alterações ao projecto propostas pelo empreiteiro, nos termos dos artigos 312º e 313º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Aprovar a prorrogação do prazo da empreitada, nomeadamente, nos termos previstos nos artigos 297.º, 298.º, 365.º e 374.º, do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Aprovar e ordenar a supressão de trabalhos, nos termos previstos no artigo 379.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Aprovar o pagamento de indemnização por redução do preço contratual, nos termos previstos no artigo 381.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
- Homologar os autos correspondentes às matérias delegadas;
- Aprovar e ordenar o pagamento decorrente de pedidos de reposição do equilíbrio financeiro, nos termos do artigo 354.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;



- Aprovar as Revisões de Preços, provisórias e definitiva, nos termos dos artigos 382.º do Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro e do Decreto-Lei n.º 6/2004 de 06/01;
- Aprovar as Recepções da obra, provisórias e definitiva, nos termos dos artigos 394.º a 398.º do Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro.; e
- Aprovar a Conta Final da empreitada, nos termos previstos no artigo 399.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro.

A Delegação de competências é feita com fundamento nas disposições conjugadas dos artigos 33º, nº 1, alínea f) e artigo 34º nº 1, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro e artigo 109º do CCP.

A despesa tem cabimento na rubrica 2021/1/95, com a seguinte repartição de encargos:

	Valor sem IVA	REPARTIÇÃO	
		Ano 2025	Ano 2026
<b>LOTE 1</b>	<b>8 128 471,61 €</b>	3 251 388,64 €	4 877 082,97 €
<b>LOTE 2</b>	<b>8 152 976,04 €</b>	3 261 190,42 €	4 891 785,62 €
<b>LOTE 3</b>	<b>8 138 828,44 €</b>	3 255 531,38 €	4 883 297,06 €

Propõe-se ainda a aprovação em Minuta, para efeitos do disposto nos nºs 3 e 4 do artigo 57º da Lei nº 75/2013 de 12 de setembro.

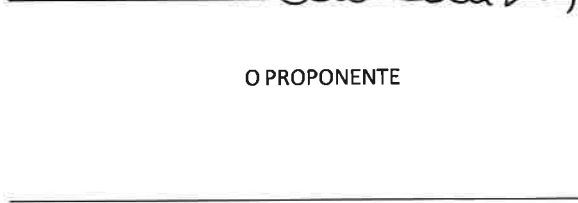
O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO




O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

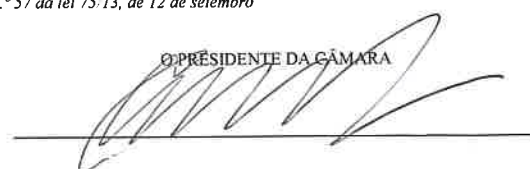



APROVADA / REJEITADA por :            Votos Contra;            Abstenções;   10   Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75.13, de 12 de setembro*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL  
 CONTRIBUINTE N.º501294104  
 PRAÇA DO BOCAGE  
 2900-276-SETUBAL

IMPRESSO	PAGINA
2025/03/05	1

PROPOSTA DE CABIMENTO

SERV. REQUIS.	LOGIN	DATA	NUMERO	ANO
D0502	cnobrega	2025/03/05	1130	2025

DESCRIÇÃO DA DESPESA  
 EMPREITADA CPI 04/2025/DOM - "REABILITAÇÃO DO BAIRRO AFONSO COSTA" - PROPOSTA 12/2025/DOM

CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA TIPO DESP: BI05-Habituação-Reparação e beneficiação(obras em curso) ORGÂNICA : 05 DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS ECONÓMICA: 07010203 Reparação e Beneficiação PLANO : 2021 I 95 HABITACAO PRR-Plano de Recuperação e Resiliência- Habitação	DOTAÇÃO DISPONÍVEL 24.147.795,23 A CABIMENTAR 10.354.197,07 SALDO APÓS CABIMENTO 13.793.598,16
--	---

EXTENSO  
 DEZ MILHÕES TREZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL CENTO E NOVENTA E SETE EUROS E SETE CÊNTIMOS

CABIMENTOS PARA ANOS SEGUINTE				IMPORTÂNCIAS					
CLASSIFICAÇÃO				PLANO					ANOS SEGUINTE
LIN	T. DESPESA	ORGÂNICA	ECONÓMICA	ANO	T N.º	N + 1	N + 2	N + 3	
2	BI05	05	07010203	2021	I 95	5.185.292,76			
3	BI05	05	07010203	2021	I 95	5.176.294,88			
1	BI05	05	07010203	2021	I 95	5.169.707,95			

PROPOSTA CABIMENTADA EM 2025/03/05

AUTORIZAÇÃO      \_\_ / \_\_ / \_\_  
 \_\_\_\_\_

PROCESSADO POR COMPUTADOR

