



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º PROPOSTA N.º 52/2024/DOM
Realizada em DELIBERAÇÃO N.º

ASSUNTO : CP 22/2024/DOM - EMPREITADA “BAIRRO 25 ABRIL”:
– NÃO ADJUDICAÇÃO E REVOGAÇÃO DA DECISÃO DE CONTRATAR
– ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA POR CRITÉRIOS MATERIAIS – CONSULTA PRÉVIA POR LOTES – CPREV 22/2024/DOM - EMPREITADA “BAIRRO 25 ABRIL”
– CANDIDATURA N.º 62096 “REABILITAÇÃO DE 63 FOGOS - REABILITAÇÃO DO BAIRRO 25 DE ABRIL”

Por deliberação da Câmara Municipal n.º 365/2024, de 19 de Junho, foi decidida a abertura de procedimento de contratação pública, com vista à realização da empreitada “**BAIRRO 25 ABRIL**” que adotou o tipo de concurso público, nos termos da alínea b) do artigo 19.º do DL n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, vulgarmente designado por Código dos Contratos Públicos – CCP, que tem por objeto a reabilitação dos seguintes edifícios, localizados no referido Bairro 25 de Abril, na freguesia de S. Sebastião:

- **Lote A** – composto por 6 edifícios na Av. Infante D. Henrique, apenas com tipologia T2 e zonas comuns e 14 edifícios na Rua António Aleixo, com tipologias T2 e T3 e zonas comuns, incidindo sobre os lotes 1 a 13; e
- **Lote B** – composto por 6 edifícios na Av. Infante D. Henrique apenas com tipologia T2 e zonas comuns e 14 edifícios na Rua António Aleixo, com tipologias T2 e T3 e zonas comuns, incidindo sobre os lotes 14 a 20.

A remodelação prevê a substituição de todos os telhados, incluindo a laje de esteira e reabilitação integral das fachadas, bem como, a intervenção ao nível de infraestruturas, no interior das frações de estatuto municipal e zonas comuns de todos os blocos.

Apesar dos edifícios objeto da presente empreitada se encontrarem habitados, os compartimentos onde as intervenções irão ocorrer serão disponibilizados, sequencialmente, de acordo com o plano de trabalhos ajustado ao plano final de consignação.

A empreitada 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 13/07/023 a candidatura n.º 62096 - “Reabilitação de 63 fogos - Reabilitação do Bairro 25 de Abril”, que veio a ser aprovada em 02/05/2024.

No presente procedimento de contratação pública não foi apresentada qualquer proposta, tendo o mesmo ficado deserto.

Consequentemente, não há lugar à elaboração de quaisquer Relatórios.

Assim, face ao supra exposto, propõe-se:

1º. A NÃO ADJUDICAÇÃO E REVOGAÇÃO DA DECISÃO DE CONTRATAR, no âmbito do procedimento em epígrafe, nomeadamente, nos termos do artigo 26º, nº 1, alínea a) e n.º 3 do Programa do Concurso e ainda dos artigos 79.º, n.º 1, alínea a) e 80.º do CCP;

2º. A ABERTURA DE NOVO PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA, em função de critério material, ao abrigo do artigo 24.º, n.º 1, alínea a) do CCP, POR CONSULTA PRÉVIA, por Lotes, e nos termos que se seguem:

a) Considerando que se mantém a necessidade de proceder à execução da empreitada “BAIRRO 25 DE ABRIL”, que tem por objeto a reabilitação dos seguintes edifícios, localizados no referido Bairro 25 de Abril, na freguesia de S. Sebastião:

- **Lote A** – composto por 6 edifícios na Av. Infante D. Henrique, apenas com tipologia T2 e zonas comuns e 14 edifícios na Rua António Aleixo, com tipologias T2 e T3 e zonas comuns, incidindo sobre os lotes 1 a 13; e

- **Lote B** – composto por 6 edifícios na Av. Infante D. Henrique apenas com tipologia T2 e zonas comuns e 14 edifícios na Rua António Aleixo, com tipologias T2 e T3 e zonas comuns, incidindo sobre os lotes 14 a 20.

A remodelação prevê a substituição de todos os telhados, incluindo a laje de esteira e reabilitação integral das fachadas, bem como a intervenção ao nível de infraestruturas, no interior das frações de estatuto municipal e zonas comuns de todos os blocos. Apesar dos edifícios objeto da presente empreitada se encontrarem habitados, os compartimentos onde as intervenções irão ocorrer serão disponibilizados, sequencialmente, de acordo com o plano de trabalhos ajustado ao plano final de consignação.

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

A empreitada 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 62096 -“Reabilitação de 63 fogos - Reabilitação do Bairro 25 de Abril”, que veio a ser aprovada em 02/05/2024, para o qual se remete.

b) A abertura de procedimento de contratação pública com fundamento na impossibilidade de satisfação da necessidade por via de recursos próprios da autarquia.

c) A abertura de procedimento por **Consulta Prévia, Por Lotes**, em função de critério material, para execução da empreitada denominada **“BAIRRO 25 ABRIL”**, uma vez que, em anterior concurso público não foram apresentadas propostas, não foi alterado o presente convite, nem o presente caderno de encargos, em relação aos respectivos programa do concurso e caderno de encargos do anterior concurso público, nos termos do artigo 24.º, n.ºs 1, alínea a), 2 e 3 do Código dos Contratos Públicos (CCP). A opção por este tipo de procedimento, em detrimento do Ajuste Direto, decorrente da aplicação do artigo supra mencionado, deve-se à protecção do princípio da concorrência, conforme a jurisprudência do Tribunal de Contas sobre a necessidade de se proceder a mais do que um convite *“para se introduzir um mínimo de concorrência para melhor satisfação das necessidades públicas”* e às suas Recomendações nesse sentido.

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

- **Lote A** – composto por 6 edifícios na Av. Infante D. Henrique, apenas com tipologia T2 e zonas comuns e 14 edifícios na Rua António Aleixo, com tipologias T2 e T3 e zonas comuns, incidindo sobre os lotes 1 a 13, na freguesia de S. Sebastião, conforme melhor decorre do caderno de encargos; e
- **Lote B** – composto por 6 edifícios na Av. Infante D. Henrique apenas com tipologia T2 e zonas comuns e 14 edifícios na Rua António Aleixo, com tipologias T2 e T3 e zonas comuns, incidindo sobre os lotes 14 a 20, na freguesia de S. Sebastião, conforme melhor decorre do caderno de encargos.

A adjudicação é efetuada por lote.

Os concorrentes podem apresentar proposta a todos os lotes, desde que, apresentem proposta composta com os documentos referidos no artigo 17.º do presente programa de concurso, individualizada e claramente identificada para cada lote.

e) A aprovação do Convite, 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 b) e n.º 2 do CCP, que vão ficar arquivados no Departamento de Obras Municipais.

f) A fixação do prazo para a apresentação das propostas em 9 (nove) dias.

g) **A fixação do preço base global em 4 344 640,19 €** (Quatro milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e quarenta euros e dezanove 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 A – 2 508 787,80 € (Dois milhões, quinhentos e oito mil, setecentos e oitenta e sete euros e oitenta cêntimos), não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A) aplicável.

-Lote B – 1 835 852,39 € (Um milhão, oitocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e dois euros e trinta e nove cêntimos), não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A) aplicável.

- h) 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.

- i) A fixação do prazo máximo de execução da empreitada em **450 (quatrocentos e cinquenta) dias, para cada um dos Lotes.**
- j) 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.
- k) 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.

l) A fixação em **5 (cinco)** dias para pronúncia em sede de audiência prévia, nos termos do disposto no art.º 123.º do CCP.

m) 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.

n) Que sejam convidadas as seguintes empresas, que deverão comprovar as habilitações legais e alvarás válidos, com as seguintes autorizações:

- **Lote A** - 1ª Subcategoria da 1.ª Categoria, em classe que cubra o valor global de proposta, 5ª Subcategoria da 1.ª Categoria, 6ª Subcategoria da 1.ª Categoria e 7ª Subcategoria da 1.ª Categoria; e

- **Lote B** - 1ª Subcategoria da 1.ª Categoria, em classe que cubra o valor global de proposta, 5ª Subcategoria da 1.ª Categoria, 6ª Subcategoria da 1.ª Categoria e 7ª Subcategoria da 1.ª Categoria.

– **ALBERTO COUTO ALVES, S.A. - NIPC: 501312412;**

– **ANTEROS – EMPREITADAS, SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E OBRAS PÚBLICAS, S.A. – NIPC: 500719616;**

– **ERGICON PORTUGAL, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A. – NIPC: 513855440;**

– **INOVBUILD, CONSTRUÇÃO, LDA. – NIPC: 509759947**

– **SALVARIA REMODELAÇÃO REABILITAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS, LDA. - NIPC: 512087512;**

– **TEIXEIRA, PINTO & SOARES, S.A. – NIPC: 503864960;**

– **WIKIBUILD, S.A. – NIPC: 509723560.**

o) 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.

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

p) A delegação no Senhor Presidente da Câmara, André Valente Martins, com a possibilidade de subdelegação, nos termos do disposto nos artigos 33.º, n.º 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 do respetivo contrato, 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 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 Revisões de Preços, provisórias e definitiva, nos termos dos artigos 382.º do Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro, do Decreto-Lei n.º 6/2004 de 06/01;
- 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/I/95 com a seguinte repartição de encargos:

	Valor sem IVA	REPARTIÇÃO		
		Ano 2024	Ano 2025	Ano 2026
LOTE A	2 508 787,80 €	100,00	1 839 704,35	668 983,45
LOTE B	1 835 852,39 €	100,00	1 346 218,39	489 534,00
TOTAL	4 344 640,19 €	200,00	3 185 922,74	1 158 517,45

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; _____ 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