



MUNICÍPIO DE SETÚBAL CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

PROPOSTA N.º

11/2025/DOM

Realizada em

DELIBERAÇÃO N.º

ASSUNTO :

CPI 05/2025/DOM – EMPREITADA “BAIRRO QUINTA DE SANTO ANTÓNIO”:
- ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO PÚBLICA
- CONCURSO PÚBLICO, POR LOTES, COM PUBLICIDADE INTERNACIONAL
- CANDIDATURA N.º 61882 – “REABILITAÇÃO DE 214 FOGOS - REABILITAÇÃO DA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO”

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 “BAIRRO QUINTA DE SANTO ANTÓNIO”, que tem por objeto a reabilitação Pública deste bairro, composto por 13 edifícios de três pisos, na Praceta das Amendoeiras 1 a 8, Rua das Amendoeiras 6 e 8 e Rua das Piteiras 8, 10 e 12, num total de 74 fogos, que se agrupam em 2 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.

Um dos objetivos da intervenção é a melhoria a nível de desempenho energético dos edifícios e do conforto térmico das habitações. O outro objetivo da intervenção é o melhoramento dos espaços interiores e do acesso às frações das pessoas com mobilidade condicionada.

Genericamente, no interior, a intervenção consiste em:

- Renovação das redes de abastecimento de água, drenagem de esgotos, abastecimento de gás e telecomunicações, incluindo a alteração do posicionamento dos contadores dessas redes, para o piso térreo, em área técnica com acesso aberto, adjacente às escadas dos edifícios;
- Contadores das instalações elétricas a ser instalados em armário técnico próprio, localizado nas entradas dos edifícios, no vestíbulo, junto à parede onde estão instaladas as caixas de correio;
- Melhoramentos nos espaços comuns;
- Alteração das cozinhas e casas de banho: substituição de revestimentos, móveis fixos, eletrodomésticos e sistema de aquecimento de águas (caldeira a gás e pré-instalação de termoacumulador) e pré-instalação de aquecimento na sala e quartos, com nova configuração;
- Pinturas gerais dos compartimentos;
- Recuperação e/ou substituição de pavimentos e rodapés interiores;
- Teto falso no corredor da fração para facilitar a passagem de algumas infraestruturas.

Genericamente, no exterior, a intervenção consiste em:

- Aplicação de sistema de isolamento térmico pelo exterior;
- Substituição da caixilharia por sistema de caixilharia, incluindo a substituição das caixas de estore;
- Substituição da cobertura e reformulação do sistema de drenagem das águas pluviais, incluindo a execução dos tubos de queda pelo exterior;
- Tratamento e pintura de elementos metálicos (sistema de ocultação de estendal e guardas da cobertura);
- Aplicação de guarda exterior nos vãos com parapeito sem altura regulamentar;
- Execução de rampa exterior de acesso aos edifícios, de forma a dar cumprimento à legislação relativa às acessibilidades.

Os trabalhos propostos a executar encontram-se discriminados no conjunto dos vários projetos de arquitetura e especialidades, no respetivo articulado de medições e caderno de encargos de acordo com o previsto nos projetos de arquitetura e das especialidades.

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 respetivo processo para as quais se remete.

A empreitada “Reabilitação do Bairro Quinta Santo António”, 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 a candidatura n.º 61882 Reabilitação de 214 fogos - Reabilitação da Quinta de Santo António no dia 13-07-2023, que foi aprovada no dia 22 de julho de 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 “**BAIRRO QUINTA DE SANTO ANTÓNIO**”, 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 na reabilitação dos edifícios da Praceta das Amendoeiras 1 a 8; e

- **Lote 2** – incide na reabilitação dos edifícios da Rua das Amendoeiras 6 e 8 e Rua das Piteiras 8, 10 e 12.

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 **7.523.155,54 €** (Sete milhões, quinhentos e vinte e três mil, cento e cinquenta e cinco euros e cinquenta quatro 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 – 4 654 348,37 € (Quatro milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e quarenta e oito euros e trinta e sete cêntimos)**, não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A) aplicável; e

- **Lote 2 – 2 868 807,17 € (Dois milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, oitocentos e sete euros e dezassete 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 inexequíveis, 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 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 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 respectiva formalização, nos termos dos artigos 302.º e 311.º, n. 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/I/95, com a seguinte repartição de encargos:

	Valor sem IVA	REPARTIÇÃO	
		Ano 2025	Ano 2026
LOTE 1	4 654 348,37 €	1 861 739,35 €	2 792 609,02 €
LOTE 2	2 868 807,17 €	1 147 522,87 €	1 721 284,30 €
TOTAL	7 523 155,54 €	3 009 262,22 €	4 513 893,32 €

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; _____ 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