

RELATÓRIO FINAL

CONCURSO PÚBLICO

**EMPREITADA RELATIVA A «RECONVERSÃO DO EDIFÍCIO SITO NO LARGO MACHADO
DE ASSIS – ALVALADE**

Processo n.º 114/CP/JFA/2015

1. Aos vinte e um dias do mês de julho de 2016, pelas dezassete horas, reuniu no Gabinete Jurídico da Junta de Freguesia de Alvalade, sita na Rua Conde de Arnoso, número cinco letra B, código postal mil e setecentos traço cento e doze, nesta Cidade de Lisboa, o Júri do Procedimento designado para conduzir o procedimento, pela deliberação da Junta de Freguesia que aprovou a Proposta número trezentos e cinquenta e um barra dois mil e quinze, subscrita pelo Tesoureiro da Junta de Freguesia de Alvalade, para conduzir o procedimento adjudicatório *supra* identificado, constituído pela Técnica Superior (Dr.ª) Mafalda Cayolla, na qualidade de Presidente, pela Técnica Superior (Dr.ª), Susana Paulo, na qualidade de Vogal efetiva e pela Técnica Superior (Dr.ª), Sara Magalhães, na qualidade de Vogal efetiva. -----

2. A reunião do Júri teve por objetivo a elaboração do **relatório final** do procedimento *supra* identificado, em cumprimento do disposto no artigo 148.º Código dos Contratos Públicos, doravante apenas designado, de forma abreviada, por **CCP**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29/01, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18-A/2008, de 28/03, e alterado pela Lei n.º 59/2008, de 11/09, pelo Decreto-Lei 223/2009, de 11/09, pelo Decreto-Lei n.º 278/2009, de de 02/10, pela Lei n.º 3/2010, de 27/04, pelo Decreto-Lei n.º 131/2010, de 14/12, pela Lei n.º 64-B/2011, de 30/12, pelo Decreto-Lei n.º 149/2012, de 12/07, e pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 Outubro. -----

3. Todos os factos relevantes respeitantes à antecedente tramitação do presente procedimento pré-contratual constam do respetivo Relatório Preliminar do Júri do Procedimento (que se junta, como anexo I), datado de 14/07/2016, submetido nesse mesmo dia na plataforma eletrónica www.saphetygov.com, dando-se aqui o teor do mesmo por integralmente reproduzido. -----

4. Tendo o Júri do Procedimento elaborado o Relatório Preliminar, datado de 14/07/2016, procedeu-se à realização de audiência prévia dos concorrentes admitidos, tendo-os notificado para, querendo, se pronunciarem por escrito sobre o teor do mesmo. -----

JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

5. Consultada a plataforma eletrónica “Saphetygov”, o Júri averiguou que, no prazo de exercício do direito de audiência prévia, decorrido entre os dias quinze de julho e vinte e um de julho do hodierno ano, pelas dezassete horas, nenhum concorrente se pronunciou. -----

6. Nos termos do n.º 1 do art. 146.º e n.º 1 do art. 148.º do CCP, e não tendo havido pronúncia por parte de nenhum concorrente, o Júri do Procedimento deliberou, por unanimidade, manter a fundamentação e a ordenação das propostas constantes no Relatório Preliminar, conforme consta da Ata de catorze de julho do corrente ano. -----

7. Para efeitos do artigo 146.º, n.º 1 do CCP e da competente análise das propostas, o Júri deliberou, por unanimidade, ao abrigo do n.º 1 do artigo 72.º do CCP, e tendo por base o artigo 18.º do Programa do Procedimento, solicitar esclarecimentos a cinco dos concorrentes, devendo ser enviados para a plataforma “SaphetyGov”, até às 17h do dia 15 de março (conforme Ata datada de 11/03/2016, que se junta como Anexo II).----

8. Aos dias 15 de março de 2016, o concorrente n.º 7 – “JOSÉ ANTÓNIO PARENTE, Lda.”, o concorrente n.º 21 – “Cordivias – Engenharia, Lda.” e o concorrente n.º 27 – “Lado Renovado - Construções, Lda.” submeteram, dentro do tempo previsto, as respetivas respostas à solicitação de esclarecimentos a que alude o número anterior, não tendo prestado esclarecimentos o concorrente n.º 15 – “Principal Prioridade, Lda.” e o concorrente n.º 28 – “DATIBEN – CONSTRUÇÕES UNIPESOAAL, Lda.” -----

9. Assim, de acordo com o n.º 2 do artigo 16.º do Programa do Procedimento, foram excluídas as propostas dos concorrentes n.º 15 – “Principal Prioridade, Lda.” e n.º 28 – “DATIBEN – CONSTRUÇÕES UNIPESOAAL, Lda., por não terem submetido os esclarecimentos justificativos da apresentação de um preço anormalmente baixo.-----

10. Dentro da margem de discricionariedade que assiste à entidade adjudicante, os esclarecimentos prestados pelo concorrente n.º 7 – “JOSÉ ANTÓNIO PARENTE, Lda.” para a justificação de preço anormalmente baixo não permitem depreender, na totalidade, nos termos do n.º 4 do artigo 71.º do CCP, qual a justificação para o preço por si apresentado, porquanto a menção aos materiais, outros encargos gerais e administrativos ou a mobilização de meios com maior facilidade não é suficiente, consubstanciando-se em explicações gerais e inerentes às propostas de qualquer outro concorrente.-----

11. Não pode colher o argumento de que o valor apresentado anormalmente baixo é de “apenas” € 600,01 em relação ao valor global de € 265.000,00, como mencionado pelo concorrente. De facto, este é, em si, um valor global proposto pelo próprio

concorrente e que, por si só, ultrapassa o limite de 20% previsto no Caderno de Encargos para consideração do preço como sendo anormalmente baixo. Os € 600,01 contribuem para o aumento desse intervalo e, não lhe sendo correspondentes as justificações adequadas, é causa de exclusão imediata da proposta.-----

12. No mesmo raciocínio, quanto ao concorrente n.º 21 – “Cordivias – Engenharia, Lda.”, os esclarecimentos por si apresentados não justificam o preço anormalmente baixo da proposta. Efetivamente, do documento enviado pelo concorrente em 15 de março, infere-se que, além dos exatos fatores discriminativos por si elencados anteriormente, foram anexados os valores das propostas dos subempreiteiros com que o concorrente executaria a obra. Ora, não é suficiente, nem elucidativo, a simples referência a propostas de subempreiteiros, o que, naturalmente, à semelhança de outro qualquer concorrente, são considerações gerais que não permitem justificar o preço anormalmente baixo.-----

13. Quanto ao concorrente n.º 27 – “Lado Renovado – Construções, Lda.”, os esclarecimentos por si prestados com base na proposta apresentada com preço anormalmente baixo não são inteiramente satisfatórios. Efetivamente, da exposição submetida pelo concorrente, são três os fatores que estão na base do cálculo dos custos de fabrico, a saber: custo de mão-de-obra, custo dos materiais e, finalmente, custo dos equipamentos a utilizar.-----

14. No tocante ao primeiro fator, o concorrente menciona que todo o pessoal a utilizar na execução do contrato pertence aos quadros da empresa, especializado e selecionado ao longo de obras anteriores realizadas pelo concorrente. Na verdade, será sempre de valorizar que assim seja na execução da obra, porém, da exposição escrita elaborada pelo concorrente, deduz-se que a esmagadora maioria dos trabalhos a realizar são da responsabilidade de subempreiteiros. Tal não significa melhor ou pior qualidade na realização de trabalhos parciais, sendo que, no entanto, a mera referência a subempreiteiros com quem o concorrente tem uma “longa relação comercial” não é um argumento suficiente, pois trata-se de uma conclusão que, à partida, não a diferencia, “de per se”, das propostas de qualquer outro concorrente nesta fase do procedimento. -----

15. Daqui também se depreende que o segundo e o terceiro fatores não estão plenamente concretizados pelo concorrente. De facto, não há quantificação quanto aos orçamentos obtidos junto de subempreiteiros para a realização dos trabalhos parciais e, por outro lado, não é líquida a definição de materiais “a um custo muito baixo”, como seja o tijolo, o aço ou o cimento. I.e., não é claro até que ponto os custos diretos e indiretos – entre outros, por existência de materiais a custo inferior – se

100
[Handwritten signature]

consubstanciam numa diminuição de encargos financeiros e administrativos.-----

16. Por fim, o facto de o equipamento a empregar na execução do contrato pertencer ao concorrente é um argumento manifestamente insuficiente quando não é identificado, em concreto, qual o critério que subjaz à “parcela de custos muito reduzida” com os referidos equipamentos. Pelo exposto, considera o Júri do Procedimento não estarem reunidas as condições necessárias que permitam justificar a proposta 25,24% inferior ao preço base definido na Cláusula 1ª do CE.-----

17. Nestes termos, o Júri do Procedimento deliberou, por unanimidade, propor à entidade competente para a decisão de contratar a exclusão do concorrente n.º 7 – “JOSÉ ANTÓNIO PARENTE, Lda.”, do concorrente n.º 21 – “Cordivias – Engenharia, Lda.” e do concorrente n.º 27 – “Lado Renovado – Construções, Lda.”, conforme o disposto na alínea e), parte final, do n.º 2 do artigo 70.º do CCP *ex vi* da alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º do CCP.-----

18. Nestes termos, o Júri do Procedimento deliberou, por unanimidade, propor à entidade competente para a decisão de contratar, nesta subfase do procedimento, a admissão das restantes propostas, a saber, as dos concorrentes n.º 1 – “VITOR M C ANUNES – PINTURA, REPARAÇÃO EDIFÍCIOS, SOCIEDADE UNIPESSOAL, Lda.”, n.º 2 – “TOSVEC – Sociedade de Empreitadas e Construções, Lda.”, n.º 3 – Teixeira, Pinto & Soares, Lda.”, n.º 4 – “COPI, Lda.”, n.º 5 – “Constragraço – Construções Cívicas, Lda.”, n.º 6 – “Sá Machado & Filhos, S.A.”, n.º 8 – “TECNO-PAÇOS – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda.”, n.º 9 – “Gefis, Lda.”, n.º 10 – “Constrope – Congevia, Engenharia e Construção, S.A.”, n.º 11 – “XAVIERES, Lda.”, n.º 12 – “COBENG, Lda.”, n.º 13 – “José & Augusto Empreiteiros de Construção Civil, Lda.”, n.º 14 – “Tecnórem – Engenharia e Construções, S.A.”, n.º 16 – “Consdep – Engenharia e Construção, S.A.”, n.º 17 – “Tevilis Construções, Lda.”, n.º 18 – “Secal – Engenharia e Construções, S.A.”, n.º 19 – “DIGNACONSTROI – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda.”, n.º 20 – “Famaconcret, Lda.”, n.º 22 – “OPENLINE PORTUGAL, S.A.”, n.º 23 – “Betonit – Engenharia e Construções, Lda.”, n.º 24 – “Pinetree Construções, Lda.”, n.º 25 – “TECNACO – TÉCNICOS DE CONSTRUÇÃO, S.A.” e n.º 26 – “Vamaro – Construção Civil, S.A.” indicaram o preço total em euros, acompanhado da lista de preços unitários de todas as espécies de trabalho previstas no projeto de execução, sem inclusão do IVA.-----

19. Por lapso, o Relatório Preliminar fez referência, no parágrafo 29.1., ao preço das seis primeiras propostas constantes da ordenação como sendo de “€ 265.000,01”, quando, como é do conhecimento dos concorrentes, se tratam de propostas no valor “265.600,01”, valor este que efetivamente foi utilizado aquando da análise das propostas-----

JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

20. Assim, está em causa um erro de escrita notório e perceptível como tal pelos concorrentes, não tendo esta incorreção qualquer relevância nem na análise das propostas, nem na ordenação anteriormente mencionada, reproduzindo-se, assim, novamente a tabela de ordenação das propostas, com os valores analisados:-----

| Ordem | Concorrentes | Preço da Proposta (euros) |
|-------|---|---------------------------|
| 1 | n.º 3 – Teixeira, Pinto & Soares, S.A. | € 265.600,01 |
| 2 | n.º 8 – TECNO-PAÇOS – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda. | € 265.600,01 |
| 3 | n.º 18 – Secal – Engenharia e Construções, S.A. | € 265.600,01 |
| 4 | n.º 19 – DIGNACONSTROI – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda. | € 265.600,01 |
| 5 | n.º 20 – Famaconcret, Lda. | € 265.600,01 |
| 6 | n.º 24 – Pinetree Construções, Lda. | € 265.600,01 |
| 7 | n.º 13 – José & Augusto Empreiteiros de Construção Civil, Lda. | € 278.100,26 |
| 8 | n.º 5 – Constragraço – Construções Civis, Lda. | € 279.000,00 |
| 9 | n.º 25 – TECNACO – TÉCNICOS DE CONSTRUÇÃO, S.A. | € 265.000,01 |
| 10 | n.º 14 – TecnoRem – Engenharia e Construções, S.A. | € 282.200,00 |
| 11 | n.º 2 – TOSVEC – Sociedade de Empreitadas e Construções, Lda. | € 286.043,94 |
| 12 | n.º 10 – Constrope – Congevia, Engenharia e Construção, S.A. | € 287.483,00 |
| 13 | n.º 6 – Sá Machado & Filhos, S.A. | € 290.000,00 |
| 14 | n.º 23 – Betonit – Engenharia e Construções, Lda. | € 290.555,65 |
| 15 | n.º 12 – COBENG, Lda. | € 294.732,53 |
| 16 | n.º 4 – COPY, Lda. | € 297.340,12 |
| 17 | n.º 11 – XAVIERES, Lda. | € 297.399,00 |
| 18 | n.º 16 – Consdep – Engenharia e Construção, S.A. | € 297.918,20 |
| 19 | n.º 9 – Gefis, Lda. | € 298.409,43 |
| 20 | n.º 1 – VITOR M C ANTUNES – PINTURA E REPARAÇÃO EDIFICIOS, SOCIEDADE UNIPESSOAL, LDA. | € 301.120,00 |
| 21 | n.º 17 – Tertilis Construções, Lda. | € 311.848,24 |
| 22 | n.º 26 – Vamaro – Construção Civil, S.A. | € 327.402,82 |
| 23 | n.º 22 – OPENLINE PORTUGAL, S.A. | € 331.868,72 |

21. Deste modo, o Júri do Procedimento deliberou, por unanimidade, propor a exclusão da propostas apresentadas pelos concorrentes n.º 7 – “JOSÉ ANTÓNIO PARENTE, Lda.”, com o valor de € 265.000,01, n.º 15 – “Principal Prioridade, Lda.”, com o valor de € 264.577,83, n.º 21 – “Cordivias – Engenharia, Lda.”, com o valor de € 258.784,03, n.º 27 – “Lado Renovado – Construções, Lda.”, com o valor de € 248.201,24, . e n.º 28 – “DATIBEN – CONSTRUÇÕES UNIPessoal, Lda.”, com o valor de € 227.432,13, conforme o disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 70.º do CCP ex vi a alínea o) do n.º 2 do artigo 146.º do CCP, por terem apresentado propostas com um preço total anormalmente baixo, e propor a admissão das restantes propostas, de acordo com o quadro apresentado no ponto anterior-----

22. Das propostas *supra* mencionadas no parágrafo 20. , são as de preço mais baixo a do concorrente n.º 3 – Teixeira, Pinto & Soares, Lda., a do concorrente n.º 8 – TECNO-PAÇOS – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda., a do concorrente n.º 18 – Secal – Engenharia e Construções, S.A., a do concorrente n.º 19 – DIGNACONSTROI – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda., a do concorrente n.º 20 – Famaconcret, Lda. e a do concorrente n.º 24 – Pinetree Construções, Lda., ordenadas conforme consta da tabela anterior, obedecendo ao critério do n.º 1 do artigo 22º do Programa do Procedimento, e atento o disposto na aliena b) do n.º 1 do artigo 74º do CCP.-----

23. Em caso de igualdade de propostas, o desempate é feito, por forma decrescente, considerando o valor indicado para os trabalhos relativos ao artigo 3.5 do mapa de trabalhos/quantidades, de acordo com a aliena a) do n.º 2 do artigo 22º do Programa do Procedimento, i.e., tendo em conta o valor global de todos os valores unitários para dos trabalhos respeitantes ao artigo 3.5.-----

24. Atento os trabalhos relativos ao artigo 3.5 do mapa de trabalhos/quantidades, a soma de todos os valores unitários da proposta submetida pelo concorrente n.º 3 – Teixeira, Pinto & Soares, Lda., perfaz o valor global de € 29.832,27 (vinte e nove mil, oitocentos e trinta e dois euros e vinte sete cêntimos), a do concorrente n.º 8 – TECNO-PAÇOS – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda., o valor global de € 33.373,11 (trinta e três mil trezentos e setenta e três euros e onze cêntimos), a do concorrente n.º 18 – Secal – Engenharia e Construções, S.A. perfaz o valor global de € 69.932,59 (sessenta e nove mil novecentos e trinta e dois euros e cinquenta e nove cêntimos), já a do concorrente n.º 19 – DIGNACONSTROI – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda., o valor global de € 41.497,85 (quarenta e um mil quatrocentos e novena e sete euros e oitenta e cinco cêntimos), ao passo que quanto ao concorrente n.º 20 – Famaconcret, Lda., o valor global é de € 35.191,56 (trinta e cinco mil, cento e noventa e um e cinquenta e seis cêntimos) e, finalmente, a do concorrente n.º 24 – Pinetree

JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

Construções, Lda., perfaz o valor global de € 37.118.63 (trinta e sete mil cento e dezoito e sessenta e três cêntimos).-----

25. Perante a não verificação de propostas *supra* descritas como tendo preço anormalmente baixo, e conciliando o critério de adjudicação sublinhado no n.º 1 e na aliena a) do n.º 2 do artigo 22.º do Programa do Procedimento, considera-se a seguinte ordenação, para efeitos de adjudicação:-----

| Concorrentes | Critério de adjudicação (euros) | Critério de desempate – artigo 3.5 do mapa de trabalhos (euros) | Ordenação das propostas |
|--|---------------------------------|---|-------------------------|
| n.º 3 – Teixeira, Pinto & Soares, S.A. | € 265.600,01 | € 29.832,27 | 1.ª |
| n.º 8 – TECNO-PAÇOS – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda. | € 265.600,01 | € 33.373,11 | 2.ª |
| n.º 20 – Famaconcret, Lda. | € 265.600,01 | € 35.191,56 | 3.ª |
| n.º 24 – Pinetree Construções, Lda. | € 265.600,01 | € 37.118.63 | 4.ª |
| n.º 19 – DIGNACONSTROI – CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS, Lda. | € 265.600,01 | € 41.497,85 | 5.ª |
| n.º 18 – Secal – Engenharia e Construções, S.A. | € 265.600,01 | € 69.932,59 | 6.ª |

26. Nestes termos, o Júri do Procedimento deliberou, por unanimidade, propor, a adjudicação da proposta do concorrente n.º 3 – “Teixeira, Pinto & Soares, Lda.”, não tendo apresentado nenhum fundamento de exclusão, ter submetido todos os valores unitários relativos a trabalhos parciais, cumprindo igualmente o disposto no artigo 16.º do Programa do Procedimento e prevalecendo em caso de desempate, de acordo com o critério estabelecido na aliena a) do n.º 2 do artigo 22.º do Programa.-----

27. Em consequência, o Júri deliberou, por unanimidade, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 148.º do CCP, remeter o presente Relatório Final, bem como o

[Handwritten signatures in blue ink]

JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

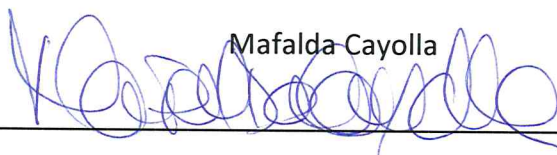
Relatório Preliminar, que o integra, bem como os demais documentos que compõem o processo do Concurso Público relativo à Empreitada relativa à «RECONVERSÃO DO EDIFÍCIO SITO NO LARGO MACHADO DE ASSIS – ALVALADE»– Processo n.º 114/CP/JFA/2015”, para o órgão competente para a decisão de adjudicação, que é a Junta de Freguesia de Alvalade, para decidir sobre a aprovação de todas as propostas nele contidas, de acordo com o estatuído no n.º 4 do artigo 148.º do CCP.-----

28. Nada mais havendo a tratar, deu-se por encerrada a reunião, pelas onze horas, tendo sido lavrada a presente ata que foi rubricada e assinada pelos membros do Júri do Procedimento *ut retro* identificados.-----

O Júri do Procedimento,

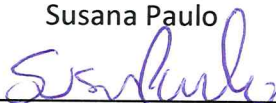
A Presidente,

Mafalda Cayolla



A Vogal,

Susana Paulo



A Vogal,

Sara Magalhães

