**MUNICIPIO DE CAMINHA**

RELATÓRIO PRELIMINAR DO JÚRI

# "TORRE DO RELÓGIO - INTEMPÉRIE - TRABALHOS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO"

## Consulta Prévia — Empreitada de Obras Públicas

| | |
|---|---|
| **Procedimento** | 124/2026_CPR_E |
| **Entidade adjudicante** | Município de Caminha |
| **Preço base** | 78 068,00 € (sem IVA) |
| **Critério de adjudicação** | Proposta economicamente mais vantajosa — modalidade monofator: preço (100%) |
| **Prazo contratual considerado** | 90 dias |
| **Data-limite das propostas** | 07/08/2026, às 23:59 |

## 1. Enquadramento do procedimento

Na sequência da decisão de contratar proferida em 24 de julho de 2026, foi adotado o procedimento de consulta prévia para a formação de contrato de empreitada de obras públicas destinado à execução dos trabalhos de conservação e manutenção da Torre do Relógio, pelo preço base de 78 068,00 €, acrescido de IVA à taxa legal em vigor. O convite foi remetido em 24 de julho de 2026, tendo sido fixado o termo do prazo para apresentação das propostas às 23:59 do dia 7 de agosto de 2026.

O critério de adjudicação fixado nas peças do procedimento é o da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade monofator, sendo o preço o único fator submetido à concorrência.

O presente relatório é elaborado pelo Júri ao abrigo dos artigos 122.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP), após análise formal, material e comparativa das propostas apresentadas.

## 2. Composição do Júri

De acordo com a decisão de abertura do procedimento, o Júri é composto por três membros efetivos e dois suplentes. Atendendo a que o vogal efetivo Luís Gonçalves se encontra ausente por motivo de férias, intervém no presente procedimento, em sua substituição, o membro suplente Marco Filipe Salgueiro Pereira.

| Função | Nome | Observação |
|---|---|---|
| Presidente | Lara Mendes | Efetiva |
| Vogal efetivo | Luís Gonçalves | Ausente por motivo de férias |
| Vogal | Luís Miguel Ferreira Araújo | Efetivo |
| Vogal | Marco Filipe Salgueiro Pereira | Suplente, em substituição de Luís Gonçalves |
| Suplente | Ana Dourado Ferreira | Suplente |

## 3. Propostas recebidas e tempestividade

Foram recebidas três propostas, todas dentro do prazo fixado no convite:

| Concorrente | Data/hora de envio | Preço proposto (s/ IVA) | Desvio ao preço base |
|---|---|---|---|
| AOF – Augusto de Oliveira Ferreira, Lda. | 05/08/2026, 18:40 | 54 659,06 € | -29,99% |
| Bel-Heritage – Construção e Intervenção no Património, Lda. | 07/08/2026, 16:20 | 54 665,00 € | -29,98% |
| STB – Reabilitação do Património Edificado, Lda. | 07/08/2026, 18:16 | 74 679,80 € | -4,34% |

Os documentos PDF essenciais das três propostas apresentam assinaturas eletrónicas válidas nos ficheiros analisados. A verificação efetuada nesta fase é documental e não substitui a conferência institucional dos certificados, poderes de representação e demais elementos de habilitação quando legalmente exigíveis.

## 4. Verificação formal dos documentos das propostas

O artigo 13.º do convite exige, designadamente, declaração de aceitação do caderno de encargos, lista de preços unitários em PDF e formato editável, mapa resumo, nota justificativa do preço, plano de estaleiro, plano de trabalhos com equipamentos e mão de obra, plano de pagamentos, memória justificativa e descritiva, declaração dos preços parciais, documento de critérios ambientais e certidão do registo comercial/código de acesso.

| Concorrente | Documentação essencial | Assinatura | Conclusão formal |
|---|---|---|---|
| AOF | Apresentada | Válida nos PDFs verificados | Sem falta documental determinante detetada |
| Bel-Heritage | Apresentada | Válida nos PDFs verificados | Sem falta documental determinante detetada |
| STB | Apresentada | Válida nos PDFs verificados | Sem falta documental determinante detetada |

## 5. Análise material das propostas

### 5.1. AOF – Augusto de Oliveira Ferreira, Lda.

- Preço proposto: 54 659,06 €, sem IVA, inferior ao preço base.
- Prazo de execução considerado nos documentos de planeamento e pagamentos: 90 dias.
- A lista de preços unitários mantém as quantidades do mapa do dono da obra nos itens quantificados e apresenta preços para a totalidade dos artigos.
- A memória justificativa e descritiva contém metodologia específica para a Torre do Relógio e para os trabalhos previstos; foi detetada, contudo, uma referência residual e manifestamente descontextualizada à "Igreja do Salvador São Miguel de Entre-os-Rios", que deverá ser tratada como lapso material sem efeito nos atributos da proposta, porquanto o restante documento identifica e desenvolve a empreitada objeto do procedimento.
- Não foram detetados termos ou condições que, nesta análise, alterem o objeto, o preço global, o prazo de 90 dias ou outros parâmetros vinculativos das peças.

**Conclusão:** proposta admitida para efeitos de aplicação do critério de adjudicação.

### 5.2. Bel-Heritage – Construção e Intervenção no Património, Lda.

- Preço proposto: 54 665,00 €, sem IVA, inferior ao preço base.
- A lista de preços unitários mantém as quantidades do mapa do dono da obra e totaliza 54 665,00 €.
- A memória justificativa e descritiva e os restantes elementos técnicos reportam-se à empreitada e contemplam o prazo de execução de 90 dias.
- No plano de trabalhos surge, no cabeçalho, a menção "Prazo: 120 dias", mas o próprio plano identifica a empreitada com duração global de 90 dias (01/09/2026 a 29/11/2026) e a memória

descritiva fixa igualmente 90 dias. Considera-se, por isso, que a menção de 120 dias é uma inconsistência formal interna, não correspondente ao atributo efetivamente proposto.

- Não foram detetados outros termos ou condições incompatíveis com as peças do procedimento.

**Conclusão:** proposta admitida para efeitos de aplicação do critério de adjudicação.

### 5.3. STB – Reabilitação do Património Edificado, Lda.

- Preço proposto: 74 679,80 €, sem IVA, inferior ao preço base.
- Prazo de execução: 90 dias.
- A lista de preços unitários contém várias "NOTAS STB" que limitam expressamente o âmbito material considerado no preço de artigos de unidade global, designadamente: acompanhamento arqueológico limitado a duas presenças por mês; substituição de até duas ferragens; tratamento de determinados elementos metálicos; tratamento de até duas portas; e substituição limitada a três tomadas, três interruptores e dois focos, excluindo cablagem e intervenções em quadros elétricos.
- Estas reservas não são meras explicações do cálculo do preço: introduzem limites quantitativos e materiais em prestações que, nas peças do procedimento, são definidas como obrigações globais a executar conforme necessidade e condições técnicas da intervenção.
- A aceitação dessas reservas poderia transferir para o dono da obra o risco de trabalhos adicionais necessários ao cumprimento integral do caderno de encargos, alterando condições da execução do contrato não submetidas à concorrência.

**Conclusão proposta:** exclusão da proposta da STB, por desconformidade material com parâmetros e condições vinculativas do caderno de encargos, ao abrigo do artigo 70.º, n.º 2, alínea b), do CCP. Atendendo à natureza das reservas, não se considera admissível suprimi-las por esclarecimento se tal implicar alteração/completamento da proposta.

## 6. Aplicação do critério de adjudicação

Sendo o preço o único fator submetido à concorrência, as propostas admitidas são ordenadas por preço crescente.

| Ordenação | Concorrente | Preço (s/ IVA) | Situação |
|---|---|---|---|
| 1.º | AOF – Augusto de Oliveira Ferreira, Lda. | 54 659,06 € | Admitida |
| 2.º | Bel-Heritage – Construção e Intervenção no Património, Lda. | 54 665,00 € | Admitida |
| — | STB – Reabilitação do Património Edificado, Lda. | 74 679,80 € | Proposta de exclusão |

A diferença entre as duas propostas admitidas é de 5,94 €, sendo a proposta da AOF a de menor preço.

## 7. Proposta do Júri

Face ao exposto, o Júri propõe:

- Admitir as propostas apresentadas pela AOF – Augusto de Oliveira Ferreira, Lda. e pela Bel-Heritage – Construção e Intervenção no Património, Lda.;
- Excluir a proposta apresentada pela STB – Reabilitação do Património Edificado, Lda., pelos fundamentos expostos no ponto 5.3, nos termos do artigo 70.º, n.º 2, alínea b), do CCP;
- Ordenar as propostas admitidas em 1.º lugar a AOF – Augusto de Oliveira Ferreira, Lda., pelo preço de 54 659,06 €, sem IVA, e em 2.º lugar a Bel-Heritage – Construção e Intervenção no Património, Lda., pelo preço de 54 665,00 €, sem IVA;
- Propor, após audiência prévia e caso não sejam apresentados argumentos suscetíveis de alterar a presente apreciação, a adjudicação à AOF – Augusto de Oliveira Ferreira, Lda., pelo preço contratual de 54 659,06 €, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

## 8. Audiência prévia

Nos termos do artigo 123.º do CCP, o presente relatório preliminar deve ser enviado a todos os concorrentes, fixando-se prazo não inferior a três dias para se pronunciarem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia. Decorrido esse prazo, o Júri apreciará as observações apresentadas e elaborará o relatório final, propondo a decisão de adjudicação ou, se for caso disso, modificando as conclusões preliminares.

## 9. Observações do Júri

- Registar no processo a contradição existente nas peças quanto a lotes: o artigo 8.º, n.º 2, do convite refere adjudicação por lotes e máximo de dois lotes, enquanto a informação de contratação fundamenta expressamente a não divisão em lotes. Como todas as propostas foram apresentadas para a totalidade da empreitada, esta incongruência não alterou, na análise efetuada, a comparabilidade dos preços, mas deve ser identificada para controlo jurídico do procedimento.
- Registar a contradição do Caderno de Encargos quanto ao prazo: cláusula 9.ª, n.º 1, alínea c), indica 90 dias, enquanto o n.º 2 refere 120 dias. O convite, a informação de abertura e os documentos preparatórios fixam 90 dias, valor adotado neste relatório.

**Caminha, 19 de Agosto de 2026**

O Júri,

A Presidente: _____ (Lara Mendes)

O Vogal: _____ (Marco Filipe Salgueiro Pereira)

O Vogal: _____ (Luís Miguel Ferreira Araújo)