



DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS (DEOM)
Divisão de Obras Municipais em Edifícios (DIOME)

INFORMAÇÃO TÉCNICA

PROCESSO N.º T - 20/2023 - EXECUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL / CUSTOS CONTROLADOS – COIMBRÃO

ASSUNTO: Trabalhos complementares n.º 2 do contrato n.º 363/2024

DATA: 21/05/2026

1. Enquadramento factual

T- 20/2023 – EXECUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL/CUSTOS CONTROLADOS - COIMBRÃO - trabalhos complementares ao abrigo do artigo 370.º do CCP, na redação promovida pela Lei 30/2021, de 21 de maio e Declaração de Retificação n.º 25/2021, de 21 de julho, DL n.º 78/2022, de 7 de novembro e DL n.º 54/2023, de 14 de julho.

Ao procedimento aplica-se o CCP - DL Decreto-Lei n.º 111-B/2017 de 31 de agosto com alterações posteriores (entrado em vigor a 1 de janeiro de 2018, incluindo alterações introduzidas pela Lei n.º 30/2021 de 21 de maio retificada pela Declaração de Retificação n.º 25/2021, de 21 de julho, DL n.º 78/2022, de 7 de novembro e DL n.º 54/2023, de 14 de julho).

2. Análise técnico-jurídica

O procedimento de Concurso Público n.º **108/2024/DICP** teve a decisão de adjudicação e aprovação da minuta do contrato por deliberação de 26 de novembro de 2024 da Câmara Municipal de Leiria, tendo sido a obra adjudicada à entidade denominada **FRACTUS – Construção Modular, Lda.**, pelo valor **507.850,00 €**, acrescido de IVA à taxa legal em vigor (contrato n.º 363/2024, de 18 de dezembro).

Em **24/02/2025** foi assinado o auto de consignação da empreitada, cujo prazo inicial da empreitada é de **360 dias**.

Em **06/03/2025** foi aprovado parcialmente o PSS, sendo a data inicial prevista de conclusão da empreitada a 01/03/2026.

Em **01/04/2025** foi aprovada por despacho do Sr. Vereador a 1.ª suspensão ao abrigo do disposto na alínea a) do artigo 297.º do CCP, tendo sido os trabalhos reiniciados a 24/06/2025, sendo assim a data prevista de conclusão da empreitada a 23/06/2026.

Por deliberação de Câmara de 01/08/2025 foram aprovados ao abrigo do n.º 2 do artigo 370.º do CCP trabalhos complementares no valor total de **20.745,45 € + IVA** [considerando: trabalhos a preços contratuais: 12.117,55 € +IVA e trabalhos a preços acordados: 8.627,90 € +IVA] titulados pela adenda contrato n.º 363/2024 de 21/08/2025.

2.1. Trabalhos complementares

No âmbito da referida empreitada, constata-se a necessidade de serem executados alguns trabalhos não contemplados pelos motivos abaixo explanados:

- a) Inexistência de quantidades suficientes de painel para cobertura:

Causa: Erro de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais).

Valor dos trabalhos a preços contratuais: **14.834,25€** (catorze mil oitocentos e trinta e quatro euros e vinte e cinco cêntimos).

- b) Inexistência de quantidades suficientes para o sistema de impermeabilização de cobertura:

Causa: Erro de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais).

Valor dos trabalhos a preços contratuais: **4.333,26€** (quatro mil trezentos e trinta e três euros e vinte e seis cêntimos).

- c) Inexistência de quantidades suficientes para o tratamento de juntas e barramento de paredes exteriores:

Causa: Erro de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais).

Valor dos trabalhos a preços contratuais: **129,49€** (cento e vinte e nove euros e quarenta e nove cêntimos).

- d) Inexistência de quantidades suficientes de pedra calcária tipo "VIDRAÇO ATAIJA AZUL" para soleiras:

Causa: Erro de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais).

Valor dos trabalhos a preços contratuais: **510,38€** (quinhentos e dez euros e trinta e oito cêntimos).

- e) Tendo em vista melhorar a funcionalidade e operacionalidade dos compartimentos designados por "WC" e "WC acessível" constata-se a necessidade de serem fornecidos e aplicados Móveis lavatório do tipo "Luup da CTESI", modelo 60 e Móveis lavatório do tipo ANCHOR da CTESI, modelo 40:

Causa: Erro de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais e por preços acordados. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais e preços acordados).



Valor dos trabalhos a preços contratuais: **354,39€** (trezentos e cinquenta e quatro euros e trinta e nove cêntimos).

Valor dos trabalhos a preços acordados: **697,50€** (seiscentos e noventa e sete euros e cinquenta cêntimos).

- f) Inexistência de quantidades suficientes de revestimento final de paredes exteriores constituído por cortiça natural projetada, do tipo "CORTICYTE" da "SOLLAC":

Causa: Erro de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais).

Valor dos trabalhos a preços contratuais: **517,50€** (quinhentos e dezassete euros e cinquenta cêntimos).

- g) Inexistência de quantidades suficientes de lancil reto:

Causa: Erro/ou omissão de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais).

Valor dos trabalhos a preços contratuais: **4.151,25€** (quatro mil cento e cinquenta e um euros e vinte e cinco cêntimos).

- h) Necessidade de execução de parte estrutural para execução dos patins exteriores previstos em projeto de arquitetura:

Causa: omissão de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços contratuais. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços contratuais).

Valor dos trabalhos a preços contratuais: **3.862,14€** (três mil oitocentos e sessenta e dois euros e catorze cêntimos). (ventilação me

- i) Necessidade de fornecimento e aplicação de alçapões em gesso cartonado hidrófugo (tetos) nos compartimentos designados por arrumos para acesso e manutenção de VMCs (ventilação mecânica controlada) :

Causa: omissão de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços acordados. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços acordados).

Valor dos trabalhos a preços acordados: **575,52€** (quinhentos e setenta e cinco euros e cinquenta e dois cêntimos).

- j) Necessidade de contemplar aplicação de seixo rolado (incluindo preparação de base e aplicação de tela anti-infestante) de forma a garantir a salubridade entre parte do logradouro e o muro existente, conforme já representado em peça desenhada referente aos arranjos exteriores:

Causa: omissão de projeto.



Preço: os trabalhos a considerar serão por preços acordados. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços acordados).

Valor dos trabalhos a preços acordados: **1.033,20€** (mil e trinta e três euros e vinte cêntimos).

- k) Necessidade de execução de bateria de contadores para 7 contadores (incluindo acessórios) com a finalidade de garantir o funcionamento da rede de abastecimento de água em todas as frações/serviços comuns:

Causa: omissão de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços acordados. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços acordados).

Valor dos trabalhos a preços acordados: **1.027,00€** (mil e vinte e sete euros).

- l) Necessidade de aplicação de tampas rebaixadas, incluindo caixa e aro, para instalação de válvulas de corte geral de água (a instalar no pavimento dos patins confinantes com o alçado tardoz):

Causa: realocização de válvulas de corte geral a fim de permitir melhor acesso às mesmas em caso de fuga de água bem como as suas substituições em caso de avaria.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços acordados. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços acordados).

Valor dos trabalhos a preços acordados: **306,00€** (trezentos e seis euros).

- m) Necessidade de contemplar aplicação de Quadro Elétrico de Serviços Comuns (incluindo montagem, ligações e restantes acessórios complementares e ensaios) conforme já representado em peças desenhadas no projeto da rede de abastecimento elétrico:

Causa: Erro/ou omissão de projeto.

Preço: os trabalhos a considerar serão por preços acordados. Junta-se mapa de quantidade de Trabalhos complementares (preços acordados).

Valor dos trabalhos a preços acordados: **2.535,00€** (dois mil quinhentos e trinta e cinco euros).

Nota: anexa-se listagem.

Total de Trabalhos Complementares 34.866,88 € (trinta e quatro mil oitocentos e sessenta e seis euros e oitenta e oito cêntimos), correspondentes a **6,87%** do valor de contrato.

Em face do exposto constata-se a necessidade de serem executados os trabalhos não contemplados no projeto de execução aprovado, os quais se enquadram no n.º 1 do artigo 370.º do CCP, atendendo a que são considerados trabalhos complementares aqueles cuja espécie ou quantidade não esteja prevista no contrato e cuja realização se revele necessária para a sua execução tendo em vista assegurar a operacionalidade e funcionalidade.

Apresenta-se em anexo um quadro resumo com os valores de trabalhos complementares que se considera poderem ser passíveis de aceitação e para os quais se propõe a aprovação, nos termos do n.º 4 do artigo 370.º do Código de Contratos Públicos, uma vez que se verifica que o valor total apurado para suprimento de Trabalhos complementares não excede os 50% do preço contratual permitido (10,95 %).

2.2. Prazo de execução

Não origina prorrogação de prazo ao abrigo do n.º 2 do artigo 374.º do CCP.

2.3. Trabalhos a menos

No âmbito da empreitada verificou-se não ser necessário/aplicável a execução de alguns trabalhos os quais originam trabalhos a menos no valor total de **1.062,28€** ao abrigo do artigo 379.º do CCP (anexa-se listagem).

O valor total dos trabalhos a menos é de 0,21%, sendo inferior a 20% do preço contratual (n.º 1 do artigo 381.º do CCP).

De acordo com o n.º 2 do artigo 379.º do CCP o preço correspondente aos trabalhos a menos é deduzido ao preço contratual.

2.4. Verificação dos limites

Para efeitos de verificação dos limites impostos pelo CCP, obtiveram-se os seguintes valores:

Valores	Trabalhos Complementares		Trabalhos a Menos	Revisão de preços	Valor da Modificação	Despesa CML	Preço contratual corrigido (Art.379º CCP)
	0,50	1,00					
Modificação 1		20 745,45 €			20 745,45 €	20 745,45 €	507 850,00 €
Modificação 2		34 866,88 €	-1 062,28 €		35 929,16 €	34 866,88 €	506 787,72 €
TOTAL	0,00 €	55 612,33 €	-1 062,28 €	0,00 €	56 674,61 €	55 612,33 €	

Verificação de Limites Legais	Valores por Modificação				Valores acumulados							
	TComplementares		TMENOS		Revisão de preços		TComplementares		TMENOS		Todas as Modificações	
Modificação 1	20 745,45 €	4,08%	0,00 €		0,00 €		20 745,45 €	4,08%	0,00 €	0,00%	20 745,45 €	4,08%
Modificação 2	34 866,88 €	6,87%	1 062,28 €	0,21%			55 612,33 €	10,95%	1 062,28 €	0,21%	56 674,61 €	11,18%
TOTAL	55 612,33 €	10,95%	1 062,28 €	0,21%	0,00 €		< 50%		< 20%			

Pelo que se conclui (conforme já descrito nos pontos 2.1 e 2.3 da presente informação):

- O preço dos “**trabalhos complementares**” apurados até à data perfaz o montante total de 55.612,33 € que corresponde a **10,95%** do preço contratual, verificando-se o respeito pelo limite de 50% imposto pelo n.º 4 do artigo 370º do CCP.



- O preço dos “trabalhos a menos” apurados até à data totaliza o montante de 1.062,28€, a que corresponde a 0,21 % do preço contratual, verificando-se assim, o limite de 20% imposto pelo n.º1 do artigo 381º do CCP, não tendo o empreiteiro direito a qualquer indemnização pela supressão destes trabalhos.

3. Conclusão/proposta

Em face do exposto nos pontos anteriores da presente informação propõe-se:

- a) ao abrigo do n.º 2 do artigo 370.º a aprovação de **trabalhos complementares** no valor total de **34.866,88 € + IVA, considerando:**
 - Trabalhos a preços acordados: **6.174,22€ + IVA;**
 - Trabalhos a preços contratuais: **28.692,66€ + IVA;**
- b) ao abrigo do artigo 379.º a aprovação de **trabalhos a menos** no valor total de **1.062,28 € + IVA.**

Os presentes trabalhos complementares não originam prorrogação de prazo ao abrigo do n.º 2 do artigo 374.º do CCP.

Caso superiormente se concorde, o assunto deverá ser submetido a Reunião de Câmara para análise e decisão e deliberação.

Por último, deverá proceder-se à formalização dos trabalhos complementares nos termos do artigo 375.º do CCP.

Leiria, 21 de maio de 2025.

O trabalhador

Tânia Raquel Ramos Rasteiro
TÉCNICO SUPERIOR
21-05-2026

Assinatura Digital Certificada
(Tânia Rasteiro)



Parecer: Concordo com a informação. Para apreciação superior. Maria João Henriques de Sousa Pinto CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL 21-05-2026 Assinatura Digital Certificada A Chefe de Divisão da DIOME Maria João Pinto	Parecer: Concordo com a informação. Para apreciação superior. Ana Cristina Dinis Silva DIRETOR DE DEPARTAMENTO MUNICIPAL 25-05-2026 Assinatura Digital Certificada A Diretora do DEOM Ana Cristina Silva.
Despacho: Concordo. Ao Sr. Presidente. O Vereador Ricardo Santos	Despacho: De acordo. À reunião de Câmara Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL 26-05-2026 Assinatura Digital Certificada O Presidente Gonçalo Lopes



MINUTA DE ADENDA AO CONTRATO

ADENDA AO CONTRATO N.º 363/2024 - EMPREITADA PARA A "EXECUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL / CUSTOS CONTROLADOS – COIMBRÃO" - TRABALHOS COMPLEMENTARES E A MENOS-----

PROC.: T – 20/2023-----

ADJUDICADA EMPRESA: FRACTUS - CONSTRUÇÃO MODULAR, LDA.-----

PELO VALOR DE: €34.866,88 MAIS IVA.-----

-----**MUNICÍPIO DE LEIRIA**, NIPC 505 181 266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, aqui representado por Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes / Anabela Fernandes da Graça, na qualidade de Presidente / Vice-Presidente da Câmara Municipal de Leiria, no uso da competência que lhe é atribuída pela alínea f) do n.º 2 artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugado com o n.º 1 ou 3 do artigo 106.º do Código dos Contratos Públicos, como Primeiro Outorgante, e [REDACTED], natural [REDACTED], portador do Cartão de Cidadão número [REDACTED], residente em [REDACTED], e [REDACTED], natural [REDACTED], portador do Cartão de Cidadão número [REDACTED], residente em [REDACTED], contribuinte número [REDACTED], ambos na qualidade de representantes legais, conforme certidão permanente que se arquiva no maço de documentos relativo a este contrato, intervêm em nome e representação da entidade denominada FRACTUS - Construção Modular, Lda., com o capital social de €600.000,00 e cujos documentos se encontram integralmente depositados em suporte eletrónico, com sede em Rua São Francisco, n.º 7, 2.º esquerdo, 2400-233 Leiria, pessoa coletiva número 515 994 294, e detentor do Alvará n.º 102120 - PUB, adjudicatário no procedimento para a empreitada "EXECUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL / CUSTOS CONTROLADOS – COIMBRÃO" o qual foi precedido do procedimento de concurso público nos termos da alínea b) do art.º 19 do Código dos Contratos Públicos.-----

-----E pelo primeiro outorgante foi dito que a Câmara Municipal de Leiria, sua representada, por contrato n.º 363/2024 de 18 de dezembro de 2024, adjudicou à empresa FRACTUS - Construção Modular, Lda., a empreitada de "EXECUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL / CUSTOS CONTROLADOS – COIMBRÃO".-----

-----CLAUSULA PRIMEIRA: Que no decorrer da mesma empreitada e em data posterior à celebração do referido contrato, surgiu a necessidade de executar trabalhos complementares, nos termos do n.º 2 do artigo 370.º do CCP, a preços contratuais, no valor de €28.692,66 + IVA e a preços acordados, no valor de €6.174,22 + IVA, e trabalhos a menos no valor de 1.062,28 € + IVA, conforme o constante na informação do Departamento de Obras Municipais, de 21 de maio de 2026.-----

-----CLAUSULA SEGUNDA: Que de acordo com a deliberação da Câmara Municipal de Leiria, de 01 de junho de 2026, foram aprovados os referidos trabalhos complementares e a trabalhos a menos, referentes ao contrato 363/2024 de 18 de dezembro de 2024, adjudicado à empresa FRACTUS - CONSTRUÇÃO MODULAR, LDA., representada pelo segundo outorgante, pela citada quantia de TRINTA E QUATRO MIL OITOCENTOS E SESSENTA E SEIS EUROS E OITENTA E OITO CÊNTIMOS, que acrescida do Imposto sobre o Valor Acrescentado à taxa de seis por cento na importância de DOIS MIL E NOVENTA E DOIS EUROS E UM

CÊNTIMOS, que perfaz a quantia de TRINTA E SEIS MIL NOVECENTOS E CINQUENTA E OITO EUROS E OITENTA E NOVE CÊNTIMOS.-----

-----CLAUSULA TERCEIRA: Que os encargos resultantes da presente adenda ao contrato serão satisfeitos pelo orçamento em vigor no Município de Leiria, onde têm o compromisso n.º 1614/2026.-----

-----A minuta da presente adenda ao contrato e autorização para a celebração da mesma foi autorizada por deliberação da Câmara Municipal de 01 de junho de 2026.-----

-----Em tudo o que for omissa no presente contrato, observar-se-ão as disposições legais aplicáveis.-----

-----Ambos os outorgantes reciprocamente aceitam a adenda ao contrato nos termos exarados, obrigando-se ao seu integral cumprimento. -----

----- Foram exibidos: -----

-----a) Alvará n.º _____ - PUB, emitido pelo IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e Construção;-----

-----b) Declaração do Instituto de Segurança Social, emitida em ____ de _____ de 2026, válida pelo período de quatro meses, comprovativa de que a empresa representada pelo segundo outorgante tem a sua situação contributiva regularizada perante aquele Organismo;-----

-----c) Certidão emitida pelo Serviço de Finanças de ____ em ____ de _____ de 2026, válida pelo período de quatro meses, comprovativa da empresa representada pelo segundo outorgante relativo à situação contributiva. -----

-----Arquiva-se:-----

-----Garantia bancária/Seguro caução/Depósito à ordem da CM Leiria n.º _____, emitido pelo _____, com sede em _____, no dia ____ de _____ de 202____, no valor de €_____ (____), a favor da Câmara Municipal de Leiria, correspondente a 5% do valor total dos presentes trabalhos complementares, para garantia e boa execução do presente contrato.-----

-----O presente contrato está isento de Imposto de selo nos termos da alínea a) do art.º 6.º conjugado com a alínea s) do n.º 3 do art.º 3.º do Código do Imposto do Selo. -----

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE