



Divisão de Contratação Pública

Parecer:

Concordo com a informação prestada, bem como, com as propostas nela constantes.

Despacho:

À Câmara Municipal para aprovação da adjudicação e da minuta do contrato, nos termos propostos
Proceder às diligências necessárias.

Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
14-08-2026

Assinatura Digital Certificada

INFORMAÇÃO | Decisão de adjudicação e de autorização para realização da despesa.

OBJETIVO: CONCURSO PÚBLICO N.º 56/2026/DICP - T-37/2020 - REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA ANTIGA ADEGA COOPERATIVA DAS CORTES – FASE I – MERCADINHO. (Código CPV 45212310-2). DAF/1215/CPN/26.

Tendo em vista a contratação da empreitada para a requalificação do espaço da Antiga Adega Cooperativa das Cortes – Fase I – Mercadinho, em sua reunião de 15 de junho de 2026, autorizar a realização da despesa e a abertura do procedimento por concurso público, sem publicação de anúncio no Jornal Oficial da União Europeia, nos termos da alínea b) do artigo 19.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual.

Em anexo à presente informação, consta o relatório de avaliação da proposta, elaborado nos termos do disposto no artigo 125.º do CCP, aplicável por força do estatuído no artigo 148.º do mesmo diploma legal.

Assim e considerando que:

- Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 36.º do CCP, a escolha do procedimento foi previamente autorizada;
- O procedimento decorreu de acordo com o estabelecido nas disposições legais aplicáveis;
- De acordo com o estatuído no artigo 94.º, e não se verificando nenhuma das exceções previstas no artigo 95.º, ambos do já referido diploma legal, é exigida a celebração de contrato escrito;
- Nos termos e para efeitos do previsto na Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso (LCPA) foi emitido o compromisso n.º 2473/26, autorizado em 13 de agosto de 2026 e contração de dívida n.º 11005;



Divisão de Contratação Pública

- Foi autorizada a assunção dos compromissos plurianuais, por deliberação da Assembleia Municipal de Leiria de 28 novembro de 2025, aquando da aprovação dos documentos previsionais para 2026, com a 1.ª alteração permutativa ao plano de investimentos aprovada em 2026/01/07.

Propõe-se, que o órgão competente:

- **Aprove o Relatório Avaliação Proposta** elaborado pelo júri do procedimento, elaborado pelo Júri do procedimento, nos termos do artigo 125.º, aplicável por força do estatuído no artigo 148.º ambos do CCP;
- **Autorize a realização da despesa** inerente ao presente procedimento de contratação, em conformidade com os termos constantes no compromisso anteriormente identificado;
- **Adjudique o procedimento**, ao abrigo do disposto no artigo 73.º do CCP e tendo por base o critério de adjudicação fixado no Programa de Concurso - proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade multifator da alínea a) do n.º 1 do artigo 74.º do CCP, à entidade ECO DEMO – Demolições, Ecologia e Construções, S.A., pelo valor de €2.227.939,18, acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
- **Aprove a minuta do contrato** respetiva, constante em anexo, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do CCP;
- **Determine que se proceda à notificação da decisão de adjudicação**, nos termos do artigo 77.º CCP, ao adjudicatário, solicitando-lhe no prazo de 10 dias úteis, a apresentação dos documentos de habilitação exigidos pelo artigo 81.º do CCP e conforme decorre do artigo 20.º do respetivo Programa do Concurso, e a prestação da caução exigida nos termos do artigo 88.º do CCP, conforme artigo 21.º do respetivo Programa de Concurso e artigos 89.º e 90.º do CCP;
- **Designe como gestor do contrato**, nos termos do artigo 290.º-A do CCP, a Chefe da Divisão de Obras Municipais em Edifícios, a Sr.ª Eng.ª Maria João Henriques de Sousa Pinto.

Finalmente, informa-se que, de acordo com o disposto na alínea b) do número 1 do artigo 18.º, do Decreto-Lei n.º 197/99 de 8 de junho, aplicável por força da alínea f) do número 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, a competência para a **prática dos atos administrativos** anteriormente referidos, é da Câmara Municipal de Leiria.

À consideração superior.

A Gestora do Processo,

Hélia Maria Farto Ribeirete
ASSISTENTE TÉCNICO
14-08-2026

Assinatura Digital Certificada

1



Divisão de Contratação Pública

Parecer:

Concordo com a proposta da minuta apresentada.
Ao órgão competente para aprovação da adjudicação.

Despacho:

À Câmara Municipal para aprovação da presente minuta do contrato.
Proceder às diligências necessárias.

Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
14-08-2026

Assinatura Digital Certificada

**«MINUTA DE CONTRATO REFERENTE AO PROCEDIMENTO POR CONCURSO PÚBLICO N.º 56/2026/DICP - T-37/2020
- REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA ANTIGA ADEGA COOPERATIVA DAS CORTES – FASE I – MERCADINHO.**

Entre:

GONÇALO NUNO BÉRTOLO GORDALINA LOPES, natural [REDACTED], residente [REDACTED], portador do Cartão do Cidadão número [REDACTED], na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, em representação do Município de Leiria, NIPC 505 181 266, no uso da competência que lhe é atribuída pela alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, como Primeiro Outorgante;

Ou

ANABELA FERNANDES DA GRAÇA, natural [REDACTED], residente [REDACTED], portadora do Cartão do Cidadão número [REDACTED], na qualidade de Vice-Presidente da Câmara e em representação do Município de Leiria, NIPC 505 181 266, no uso da competência que lhe é atribuída pelo n.º 3 do artigo 57.º da Lei 169/99, de 18 de setembro, conjugado com a alínea f) do n.º 2 artigo 35.º Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, aplicável por força do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 9 de janeiro, como Primeiro Outorgante

e

_____, natural da freguesia de _____, concelho de _____, portador do Cartão de Cidadão/Bilhete de Identidade número _____, residente em _____, contribuinte número _____, e _____, natural da freguesia de _____, concelho de _____, portador do Cartão de Cidadão/Bilhete de Identidade número _____, residente em _____, contribuinte número _____, ambos na qualidade de _____, conforme certidão permanente que se arquiva no maço de documentos relativo a este contrato, intervêm em nome e representação da entidade denominada **ECO DEMO – Demolições, Ecologia e Construções, S.A.**, com o capital social de € _____ e cujos documentos se



Divisão de Contratação Pública

encontram depositados na Conservatória do Registo Comercial de _____, com sede em _____, pessoa coletiva número _____, como Segundo Outorgante.

Tendo em conta a decisão de adjudicação e aprovação da minuta do contrato por deliberação de ____/_____/2026, da Câmara Municipal de Leiria, relativa ao procedimento por Concurso Público N.º 56/2026/DICP - T-37/2020 - Requalificação do espaço da Antiga Adega Cooperativa das Cortes – Fase I – Mercadinho.

Considerando que a despesa inerente ao contrato será satisfeita pela classificação orgânica e económica 02/07010399 – Plano 2025/I/2, compromisso número 2473/2026, autorizado em 13 de agosto de 2026, contração de dívida n.º 11005. Foi autorizada a assunção dos compromissos plurianuais, por deliberação da Assembleia Municipal de Leiria, deliberada na sua sessão de 28 novembro de 2025, aquando da aprovação dos documentos previsionais para 2026, com a 1.ª alteração permutativa ao plano de investimentos aprovada em 2026/01/07.

É celebrado o presente contrato, nos termos das seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª | Objeto do contrato

O Segundo Outorgante obriga-se a executar, ao Primeiro Outorgante, os trabalhos da empreitada para a requalificação do espaço da Antiga Adega Cooperativa das Cortes – Fase I – Mercadinho, nos termos definidos no mapa de quantidades e demais elementos anexos aos competentes Cadernos de Encargos.

Cláusula 2.ª | Preço Contratual

Pela realização dos trabalhos relativos à empreitada identificada na cláusula anterior, o Primeiro Outorgante obriga-se a pagar ao Segundo Outorgante a quantia de €2.227.939,18 (Dois milhões duzentos e vinte e sete mil novecentos e trinta e nove euros e dezoito cêntimos), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

Cláusula 3.ª | Condições de Pagamento

1. Os pagamentos a efetuar pelo dono da obra têm uma periodicidade mensal, sendo o seu montante determinado por medições mensais a realizar de acordo com disposto no n.º 3 da cláusula 32.ª do Cadernos de Encargos.
2. Os pagamentos serão efetuados no prazo máximo de sessenta dias após a entrega da respetiva fatura, de acordo com o estabelecido no n.º 4 da cláusula 32.ª do Cadernos de Encargos.
3. A revisão de preços a que porventura haja lugar será efetuada nos termos do Decreto-Lei n.º 6/2004, de 6 de janeiro e realizada pelas fórmulas e segundo as expressões constantes na cláusula 38.ª do respetivo Cadernos de Encargos.



Divisão de Contratação Pública

Cláusula 4.ª | Prazo de execução da empreitada

O prazo para a execução dos trabalhos objeto do presente contrato é de 730 dias a contar da data do respetivo auto de consignação.

Cláusula 5.ª | Multas por violação dos prazos contratuais

Em caso de atraso no início ou na conclusão da execução da obra no prazo contratualmente estabelecido, ser-lhe-á aplicada a multa de acordo com o estabelecido na cláusula 11.ª do Cadernos de Encargos – Cláusulas Gerais.

Cláusula 6.ª | Gestor contrato

Em cumprimento do disposto no artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, o acompanhamento da execução do contrato será assegurado pela Chefe da Divisão de Obras Municipais em Edifícios, cargo atualmente assegurado pela Sr.ª Eng.ª Maria João Henriques de Sousa Pinto.

Cláusula 7.ª | Documentos integrantes do contrato

Fazem parte integrante do contrato os seguintes documentos:

- a) Os suprimimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes;
- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
- c) O Caderno de Encargos;
- d) Proposta do cocontratante.

Cláusula 8.ª | Documentos anexos ao contrato

1 – O segundo outorgante exibiu os seguintes documentos:

- a. Declaração prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º do CCP, conforme modelo constante do Anexo II do presente programa de concurso (declaração de não impedimento, conforme modelo constante do anexo II do Código dos Contratos Públicos);
- b. Declaração de situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal, nos termos da alínea d) do artigo 55.º do CCP;
- c. Declaração de situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal, nos termos da alínea e) do artigo 55.º do CCP;
- d. Certificado(s) de registo criminal, para efeitos de celebração de contratos públicos, da entidade, bem como de todos os titulares dos órgãos sociais da administração, direção ou gerência que se encontrem em efetividade de



Divisão de Contratação Pública

funções, destinado a comprovar que não se encontram em nenhuma das situações previstas nas alíneas b) e h) do artigo 55.º do CCP, não bastando a apresentação de certidões em número equivalente ao das pessoas com poderes para obrigar a sociedade;

e. Documento comprovativo da titularidade de alvará ou certificado de empreiteiro de obras públicas ou nas declarações emitidas pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P., contendo as habilitações adequadas e necessárias à execução da obra a realizar que deve conter:

Alvará de Construção: 1.ª, 4.ª e 5.ª subcategoria da 1ª Categoria da classe correspondente ao valor da proposta e 1ª subcategoria da 4ª. Categoria, da classe correspondente ao valor dos trabalhos especializados que lhe respeitem. O concorrente pode recorrer a subempreiteiros, ficando a eles vinculado, por contrato, para a execução dos trabalhos correspondentes. Nesse caso, deve anexar à proposta as declarações de compromisso dos subempreiteiros possuidores das autorizações respetivas.

f. Alvarás ou certificados de empreiteiro de obras públicas de subcontratados ou nas declarações emitidas pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC, I.P.), desde que acompanhados de declaração através da qual estes se comprometam, incondicionalmente, a executar os trabalhos correspondentes às habilitações deles constantes;

g. O concorrente pode recorrer a subempreiteiros, ficando a eles vinculado, por contrato, para a execução dos trabalhos correspondentes. Nesse caso, deve anexar à proposta as declarações de compromisso dos subempreiteiros possuidores das autorizações respetivas;

h. O adjudicatário, ou um subcontratado referido na alínea g), nacional de Estado signatário do Acordo sobre o Espaço Económico Europeu ou do Acordo sobre Contratos Públicos da Organização Mundial de Comércio que não seja titular do documento referido na alínea e), consoante o caso, ou do certificado referido na alínea f) deve apresentar, em substituição desses documentos:

- i. No caso de se tratar de um procedimento de formação de um contrato de empreitada ou de concessão de obras públicas, uma declaração, emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P., comprovativa de que pode executar a prestação objeto do contrato a celebrar por preencher os requisitos que lhe permitiriam ser titular de um alvará ou de um certificado de empreiteiro de obras públicas, contendo as habilitações adequadas à execução da obra a realizar.
- ii. Documentos exigidos pelo convite que contenham os termos ou condições, relativos a aspetos da execução do contrato não submetido à concorrência pelo caderno de encargos, aos quais a entidade adjudicante pretende que o concorrente se vincule.

i. Declaração ou código de acesso do Registo Central do Beneficiário Efetivo da Entidade Adjudicatária;

j. Plano de prevenção de corrupção e de infrações conexas, de acordo com o disposto no n.º 9 do artigo 81.º do CCP. ou documento do IAPMEI que certifique tratar-se de uma pequena ou média empresa, dispensada, enquanto tal, da apresentação de tal plano

k. N.º de Cartão de Cidadão ou Bilhete de Identidade / N.º de Contribuinte / Naturalidade e residência da(s) pessoa(s) que intervêm no contrato;

l. Documento(s) comprovativo(s) de que a pessoa que intervém no contrato tem poderes para tal.

Divisão de Contratação Pública

2 - Comprovativo da prestação da caução, nos termos dos artigos 88.º a 90.º do CCP.

O presente contrato foi escrito em ____ página(s), assinadas pelos mencionados outorgantes.

Ou,

O presente contrato foi escrito em ____ página(s), rubricada(s) pelos mencionados outorgantes, com exceção da última folha que pelos mesmos vai ser assinada:

Leiria, ____ de _____ de 2025.

O PRIMEIRO OUTORGANTE

O SEGUNDO OUTORGANTE»

À consideração superior.

A Gestora do Processo,

Hélia Maria Farto Ribeirete
ASSISTENTE TÉCNICO
14-08-2026

Assinatura Digital Certificada

1

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE PROPOSTAS****Concurso Público - n.º 56/2026/DICP**

Objeto de Contratação: CONCURSO PÚBLICO N.º 56/2026/DICP - T-37/2020 - REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA ANTIGA ADEGA COOPERATIVA DAS CORTES – FASE I – MERCADINHO

Designação do Júri: Deliberação: 15/06/2026 Órgão Competente: Câmara Municipal de Leiria	Ref.ª do Procedimento: CPN 56/2026/DICP
Membros designados para integrarem o Júri: – Ana Cristina Silva (Presidente) – Inês Inácio (Vogal Efetivo) – Tânia Rasteiro (Vogal Efetivo) – André Ramos (Vogal Suplente) – Maria João Pinto (Vogal Suplente) – Diogo Oliveira (Vogal Suplente) – Hélia Ribeirete (Vogal Suplente)	Data da Reunião: 10/08/2026

Com referência aos elementos abaixo descritos, em cumprimento do disposto no artigo n.º 146.º do Código de Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, reuniu o Júri do Procedimento designado para o presente procedimento, com o fim de proceder à apreciação das propostas e elaborar o relatório de mérito das mesmas.

1. Do procedimento de empreitada

O presente procedimento foi publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 117, de 19 de junho de 2026. O preço base do procedimento foi fixado em € 2.230.938,00 + IVA, e o prazo de execução do contrato é de 730 dias.

2. Esclarecimentos, erros e omissões e retificações às peças do procedimento

Dentro do prazo legal (primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas), foi solicitado a visita à obra pela empresa ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A e foram pedidos esclarecimentos, apresentadas listas de erros e omissões sobre as peças do procedimento, nomeadamente sobre o projeto de execução, pelos interessados, ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A., ERGLIZ, CONSTRUÇÕES S.A., conforme documentos submetidos na plataforma eletrónica de contratação publica anoGov;

Ao abrigo dos artigos 50.º do CCP, foi dada resposta aos pedidos esclarecimentos, às listas de erros e omissões, com submissão de documentos na plataforma anoGov a 10 de julho de 2026, mantendo-se o prazo para apresentação de propostas inalterado, ou seja, até às 23h59 do dia 22 de julho de 2026.



3. Prazo apresentação propostas

O prazo de entrega das propostas terminou no dia 22 de julho de 2026, às 23:59 horas, tendo sido publicada a respetiva lista de concorrentes, no dia 23 de julho de 2026.

No comprovativo de abertura das propostas constam as entidades **CONSTRUÇÕES PRAGOSA, S.A.** e **ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.**

Após análise dos documentos submetidos, verificou-se que a entidade **CONSTRUÇÕES PRAGOSA, S.A.** não apresentou qualquer proposta, tendo submetido apenas uma declaração justificativa da respetiva não apresentação.

Assim, não existindo proposta suscetível de análise, a referida entidade foi considerada apenas como entidade interessada, tendo sido efetuada, na plataforma eletrónica, a correspondente retificação.

4. Esclarecimentos sobre a proposta

O Júri do Procedimento não solicitou esclarecimentos sobre a proposta.

5. Negociações

Não houve lugar a negociações.

6. Análise das propostas

Nos termos do artigo 10.º do Programa do Concurso, na análise da proposta foram considerados os documentos exigidos pelas peças do procedimento, bem como os demais documentos apresentados pelo concorrente que continham atributos da proposta e que este considerou indispensáveis à respetiva avaliação.

Analisada a única proposta apresentada, verificou-se não existir qualquer motivo de exclusão, por não se verificar nenhuma das situações previstas no n.º 2 do artigo 70.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 146.º, aplicáveis por remissão do n.º 2 do artigo 122.º, todos do Código dos Contratos Públicos.

Empresas	Entrega	Valor da Proposta	Prazo
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	22-07-2026 21:53:15	€ 2.227.939,18 € + IVA	538 dias

7. Critério de análise para avaliação das propostas admitidas

O critério de adjudicação é o da proposta economicamente mais vantajosa, na modalidade multifator conforme regulamento constante do Anexo IV, do programa de concurso.

As propostas serão pontuadas e avaliadas, em função dos seguintes fatores e subfactores:

Fator	%	Subfactor	%
F₁ - Preço da Proposta	45 %	F ₁ : Avaliado de acordo e com a fórmula descrita na cláusula 4.ª, n.º 1, do Anexo IV.	
F₂ - Valia Técnica da Proposta	40 %	F_{2.1} - Memória descritiva do modo de execução da obra - Avaliado de acordo com os critérios descritos na cláusula 4.ª, n.º 2, do Anexo IV.	20 %
		F_{2.2} - Plano de trabalhos - Avaliado de acordo com os critérios descritos na cláusula 4.ª, n.º 2, do Anexo IV.	15 %
		F_{2.3} - Mapa de mão-de-obra - Avaliado de acordo com os critérios descritos na cláusula 4.ª, n.º 2, do Anexo IV.	15 %
		F_{2.4} - Mapa de equipamento - Avaliado de acordo com os critérios descritos na	15 %



		cláusula 4.ª, n.º 2, do Anexo IV.	
		F_{2.5} - Equipa técnica - Avaliado de acordo com os critérios descritos na cláusula 4.ª, n.º 2, do Anexo IV.	15 %
		F_{2.6} - Plano de Segurança e Saúde - Avaliado de acordo com os critérios descritos na cláusula 4.ª, n.º 2, do Anexo IV.	20 %
		Total	100 %
F₃ – Prazo de Execução da Obra	15%	F ₃ : Avaliado de acordo com os critérios descritos na cláusula 4.ª, n.º 3, do Anexo IV.	
Total dos fatores	100%		

A proposta do concorrente será analisada e avaliada de acordo com a fórmula seguinte:

$$Cf = 0,45 \times F_1 + 0,40 \times F_2 + 0,15 \times F_3$$

Em que:

Cf - representa a classificação final do concorrente em análise;

F₁ - representa a classificação do Preço da Proposta em análise;

F₂ - representa a classificação da Valia Técnica da Proposta;

F₃ - representa a classificação do Prazo de Execução da Obra;

7.1 Avaliação do Fator Preço (F₁)

Da análise do preço e dos demais méritos da proposta apresentada resultou a pontuação constante do quadro seguinte.

A classificação deste fator foi obtida mediante a aplicação da fórmula de avaliação prevista no regulamento constante do Anexo IV do Programa do Concurso, sendo aplicada ao valor apurado a respetiva ponderação de 45%.

Concorrentes	Fator Preço (F ₁) – 45%	
	Proposta	F ₁
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	2.227.939,18 €	0,265

7.2 Avaliação da Valia Técnica (F₂)

Este fator foi avaliado nos termos do artigo 19.º do Programa de Concurso, do que resulta a classificação definida nos quadros seguintes, correspondendo à avaliação de cada subfactor. O somatório dos vários subfatores apurados nestes cálculos será afetado da respetiva ponderação de 40%.

A) Subfator F_{2.1} - Memória descritiva do modo de execução da obra

Concorrentes	Valia técnica – F _{2.1} – 20 %					
	F _{2.1.I}	F _{2.1.II}	F _{2.1.III}	F _{2.1.IV}	F _{2.1.V}	Total Parcial
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	Parcial	Parcial	Sim	Parcial	Sim	7

Pontuação – 7/10

- ✓ **F2.1.I - Métodos construtivos para garantia dos prazos parcelares e global** – Cumprimento parcial. A memória descritiva apresenta, de forma detalhada, os métodos construtivos e as respetivas sequências de execução, indicando o prazo global de 538 dias, o horário de trabalho previsto e a possibilidade de



realização de trabalhos aos sábados. Contudo, não estabelece uma relação objetiva entre os métodos construtivos, os rendimentos previstos, os recursos a afetar e as frentes de trabalho, por forma a demonstrar o cumprimento dos prazos parcelares e global. A referência ao cronograma apresenta carácter genérico.

- ✓ **F2.1.II - Organização da execução dos trabalhos e do estaleiro – Cumprimento parcial.** É apresentada uma planta de implantação do estaleiro, sendo abordadas a respetiva montagem, sinalização, vedação, gestão de resíduos, elaboração do projeto de estaleiro e posterior desmontagem. Todavia, uma parte significativa da organização é remetida para o Plano de Segurança e Saúde, não sendo suficientemente desenvolvida a organização operacional das equipas, das zonas de trabalho, dos circuitos internos, das áreas de armazenamento e da logística de abastecimento.
- ✓ **F2.1.III - Identificação, definição e descrição dos trabalhos mais relevantes – Cumprido.** São identificados e desenvolvidos os principais trabalhos a executar, designadamente os trabalhos preliminares, demolições, movimentação de terras, reforço estrutural, execução de paredes, impermeabilizações, coberturas, revestimentos, instalações hidráulicas, instalações elétricas, ITED/ITUR, segurança contra incêndios em edifícios e arranjos exteriores. As respetivas sequências e os principais procedimentos construtivos encontram-se adequadamente descritos.
- ✓ **F2.1.IV - Número e natureza das frentes, interdependências e encadeamento – Cumprimento parcial.** A memória descritiva apresenta diversas relações de precedência e de coordenação entre os trabalhos, nomeadamente entre demolições, estrutura, alvenarias, redes e acabamentos, bem como a execução simultânea das infraestruturas de ITED e das instalações elétricas e a realização dos arranjos exteriores em duas fases. Contudo, não identifica expressamente o número de frentes de trabalho, nem procede à caracterização individual de cada frente, dos meios que lhe serão afetos e da respetiva evolução temporal. A referência às frentes de trabalho assume, assim, carácter genérico.
- ✓ **F2.1.V - Medidas mitigadoras dos condicionalismos - Cumprido.** É apresentado um levantamento estruturado dos principais condicionalismos, organizado por natureza, abrangendo as infraestruturas existentes, os acessos pedonais e viários, o ruído, as poeiras, os resíduos, a vegetação, a segurança da população, o património envolvente e a qualidade ambiental. São ainda identificadas situações concretas da envolvente, designadamente a existência de habitações, de um estabelecimento de restauração, a necessidade de assegurar o acesso de veículos de emergência e de recolha de resíduos, bem como a presença de pessoas com mobilidade reduzida, crianças e idosos.

Conclusão – A memória descritiva apresenta um desenvolvimento técnico adequado na identificação e descrição dos trabalhos e revela-se bastante completa no que respeita às medidas de mitigação dos condicionalismos. As principais insuficiências prendem-se com a ausência de uma relação quantificada entre os métodos construtivos, os recursos e o cumprimento dos prazos, com o reduzido desenvolvimento da organização operacional da obra e, sobretudo, com a falta de identificação concreta do número de frentes de trabalho e da respetiva caracterização.

B) Subfator F_{2.2} - Plano de trabalhos

Concorrentes	Valia técnica – F _{2.2} – 15 %					
	F _{2.2.I}	F _{2.2.II}	F _{2.2.III}	F _{2.2.IV}	F _{2.2.V}	Total



						Parcial
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	Sim	Sim	Não	Não	Não	4

Pontuação – 4/10

- ✓ **F2.2.I - Definição das atividades principais, detalhadas por tipo de trabalho e sequência de execução - Cumprido.** O plano de trabalhos apresenta uma estrutura analítica – WBS – bastante desenvolvida, abrangendo, designadamente, os trabalhos preliminares, demolições, execução de paredes, impermeabilizações, coberturas, revestimentos, pinturas, equipamentos, especialidades e arranjos exteriores. As atividades principais encontram-se adequadamente subdivididas até ao nível de tarefas elementares.
- ✓ **F2.2.II - Densificação e detalhe das tarefas elementares, permitindo a análise semanal – Cumprido.** São apresentadas as durações, as datas de início e de conclusão e a respetiva representação em diagrama de Gantt, com escala temporal semanal. Uma parte significativa dos trabalhos encontra-se subdividida em tarefas com durações compreendidas entre 1 e 20 dias, permitindo o acompanhamento e a análise semanal da execução.
- ✓ **F2.2.III - Interdependências, encadeamento lógico e relações de precedência – Não cumprido.** Embora o plano inclua uma coluna de atividades predecessoras e utilize relações do tipo fim-início e início-início, o encadeamento apresentado evidencia diversas incoerências de natureza construtiva. A título exemplificativo, nas bases do pavimento UNIDREN, a aplicação da base granular encontra-se prevista para o período de 3 a 14 de agosto, em momento anterior à escavação, programada para decorrer entre 24 de agosto e 4 de setembro, e à execução da sub-base, prevista entre 7 e 18 de setembro. Do mesmo modo, a execução do pavimento encontra-se programada para o período de 17 a 28 de agosto, antes da conclusão das respetivas camadas de base. Também nos trabalhos de pavimentação em mistura betuminosa, a execução da camada final encontra-se prevista em simultâneo com a rega de impregnação e em momento anterior à execução da camada intermédia e da respetiva rega de colagem. Acresce que não se encontram demonstradas relações de precedência do tipo fim-fim ou início-fim. Assim, as relações apresentadas não asseguram um encadeamento lógico e construtivamente coerente das atividades.
- ✓ **F2.2.IV - Identificação do caminho crítico e das folgas das atividades não críticas – Não cumprido.** O diagrama de Gantt utiliza a cor vermelha para assinalar as tarefas críticas, encontrando-se esta simbologia identificada na respetiva legenda. Contudo, não é apresentada qualquer coluna relativa à folga total ou à folga livre, nem são quantificadas as folgas das atividades não críticas. Adicionalmente, as incoerências identificadas nas relações de precedência não permitem confirmar que o caminho crítico representado resulte de um encadeamento lógico e coerente com a sequência construtiva dos trabalhos.
- ✓ **F2.2.V - Caracterização e justificação do caminho crítico, incluindo análise das quantidades de trabalho - Não cumprido.** Não é apresentada qualquer memória descritiva, quadro autónomo ou análise específica que identifique a sucessão das atividades integrantes do caminho crítico, justifique a forma como estas condicionam o prazo global da empreitada ou relacione as respetivas durações com as quantidades de trabalho e os rendimentos considerados. O documento limita-se, essencialmente, à apresentação do quadro de tarefas e do respetivo diagrama de Gantt, não permitindo avaliar a fundamentação técnica do caminho crítico identificado.



Conclusão – Apesar de o plano de trabalhos apresentar um nível significativo de detalhe, com identificação das atividades, datas, durações e representação temporal passível de análise semanal, as incoerências verificadas no encadeamento e nas relações de precedência comprometem a fiabilidade da programação apresentada.

Estas insuficiências não permitem validar o caminho crítico representado, nem analisar as folgas das atividades não críticas ou a adequação das durações previstas às quantidades de trabalho e aos rendimentos considerados.

C) Subfator F2.3 - Mapa de mão-de-obra

Concorrentes	Valia técnica – F _{2.3} – 15 %					
	F _{2.3.I}	F _{2.3.II}	F _{2.3.III}	F _{2.3.IV}	F _{2.3.V}	Total Parcial
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	Não	Não	Não	Sim	Sim	4

Pontuação – 4/10

- ✓ **F2.3.I - Rendimentos das equipas, incluindo categorias profissionais, por frente ou atividade - Não cumprido.** O documento identifica as categorias profissionais e a respetiva afetação a cada atividade através de valores percentuais, designadamente 500% para serventes ou pedreiros, os quais aparentam corresponder ao número de trabalhadores afetos. Contudo, não são apresentados os rendimentos produtivos efetivos das equipas, expressos, por exemplo, em m²/dia, m³/dia, unidades/dia ou através de qualquer outra relação objetiva entre as quantidades de trabalho, a composição das equipas e as durações previstas para a execução das atividades.
- ✓ **F2.3.II - Coerência com os rendimentos, distribuição pelas atividades e tempos do plano de trabalhos - Não cumprido.** Verificam-se divergências relevantes entre o mapa de mão de obra e o plano de trabalhos apresentado. A título exemplificativo, no plano de trabalhos, a execução das paredes apresenta uma duração de 95 dias, com conclusão prevista para 23 de abril de 2027, enquanto, no mapa de mão de obra, a mesma atividade apresenta uma duração de 102 dias, com conclusão em 4 de maio de 2027. As impermeabilizações encontram-se programadas, no plano de trabalhos, para o período compreendido entre 17 e 23 de fevereiro de 2027, enquanto, no mapa de mão de obra, decorrem entre 12 e 18 de fevereiro de 2027. Também os revestimentos de pavimentos apresentam divergências significativas, passando de uma duração de 315 dias, com conclusão em 29 de outubro de 2027, no plano de trabalhos, para 340 dias, com conclusão em 3 de dezembro de 2027, no mapa de mão de obra. Estas divergências comprometem a compatibilidade temporal entre os documentos e não permitem confirmar a coerência entre os recursos humanos afetos, as durações previstas e a programação dos trabalhos.
- ✓ **F2.3.III - Meios humanos especializados, fundamentação, adequabilidade e custo/dia - Não cumprido.** São identificados diversos trabalhadores especializados, designadamente aplicadores de sistemas ETICS, impermeabilizações, revestimentos em epóxi e vinílicos, portas corta-fogo, serralheiros e técnicos de pavimentos. Contudo, não é apresentada uma fundamentação quanto à adequabilidade destes meios humanos face à natureza, localização, quantidades e condicionalismos específicos da obra. Também não é indicado o custo diário correspondente a cada categoria profissional, elemento expressamente exigido pelo Anexo IV do Programa do Concurso.



- ✓ **F2.3.IV - Resumo de mão de obra por categoria e quantidade mobilizada, permitindo análise semanal – Cumprido.** O documento inclui fichas designadas «Resumo de Recurso por Categoria Profissional», nas quais é apresentada a distribuição semanal das horas afetas a cada categoria. São apresentados, entre outros, os resumos relativos ao adjunto da direção de obra, técnico superior de segurança, encarregado geral, aplicadores especializados e serralheiros, permitindo analisar semanalmente a mobilização dos recursos humanos previstos.
- ✓ **F2.3.V - Diagrama de barras semanal para análise da coerência com o plano de trabalhos - Cumprido.** É apresentado um documento designado «Diagrama de Barras Semanal – Recursos», com escala temporal semanal, no qual se encontram identificadas as atividades, as respetivas durações e os recursos humanos afetos. Este elemento permite analisar a distribuição semanal da mão de obra e a sua articulação com a programação temporal apresentada.

Conclusão - A principal fragilidade do mapa de mão de obra reside na ausência de rendimentos produtivos das equipas e dos custos diários por categoria profissional, elementos necessários para avaliar a adequação dos meios humanos às quantidades e durações previstas.

Acrescem as divergências temporais verificadas entre o mapa de mão de obra e o plano de trabalhos, as quais comprometem a coerência e a compatibilidade entre os documentos apresentados.

D) Subfator F2.4 - Mapa de equipamento

Concorrentes	Valia técnica – F _{2.4} – 15 %					
	F _{2.4.I}	F _{2.4.II}	F _{2.4.III}	F _{2.4.IV}	F _{2.4.V}	Total Parcial
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	Não	Não	Não	Sim	Sim	4

Pontuação – 4/10

- ✓ **F2.4.I - Tipo de equipamento e rendimentos previstos por frente de trabalho ou atividade - Não cumprido.** O documento associa diversos equipamentos às diferentes atividades, designadamente camião, máquina giratória, grua-torre, empilhador telescópico, camião-grua, andaimes, plataforma elevatória e contentores. Contudo, limita-se, em regra, a indicar percentagens de afetação de 100%, 200% ou 300%, não apresentando os respetivos rendimentos produtivos, expressos, por exemplo, em m³/h, m²/dia, toneladas/hora, número de ciclos ou através de qualquer outra relação objetiva entre a capacidade do equipamento, as quantidades de trabalho e as durações previstas.
- ✓ **F2.4.II - Coerência com os rendimentos, distribuição pelas atividades e tempos do plano de trabalhos – Não cumprido.** Verificam-se divergências entre o mapa de equipamentos e o plano de trabalhos apresentado. A título exemplificativo, no plano de trabalhos, a execução das paredes apresenta uma duração de 95 dias, com conclusão prevista para 23 de abril de 2027, enquanto, no mapa de equipamentos, a mesma atividade apresenta uma duração de 102 dias, com conclusão em 4 de maio de 2027. As impermeabilizações encontram-se programadas, no plano de trabalhos, para o período compreendido entre 17 e 23 de fevereiro de 2027, enquanto, no mapa de equipamentos, decorrem entre 12 e 18 de fevereiro de 2027. Acresce que os gráficos apresentados assinalam diversas situações de sobrecarga dos recursos, designadamente ao nível dos andaimes, do camião-grua, da plataforma elevatória, da máquina giratória e do empilhador telescópico. Estas situações comprometem a coerência



entre os equipamentos previstos, a sua distribuição pelas atividades e os tempos definidos no plano de trabalhos.

- ✓ **F2.4.III - Identificação, fundamentação, adequabilidade e custo/dia dos equipamentos** – Não cumprido. Os equipamentos são identificados de forma genérica, sem indicação das características técnicas essenciais que permitam avaliar a sua adequabilidade, designadamente capacidade, potência, alcance, carga útil, dimensões ou número de unidades disponíveis. Não é igualmente apresentada qualquer fundamentação da seleção dos equipamentos em função da natureza, localização, quantidades e condicionalismos específicos da obra. Também não foi identificada qualquer indicação dos respetivos custos diários ou rendimentos produtivos.
- ✓ **F2.4.IV - Resumo por tipo de equipamento, permitindo a análise semanal** – Cumprido. São apresentados gráficos semanais individualizados para diversos equipamentos, incluindo andaimes, camião-grua, plataforma elevatória, máquina giratória, grua-torre e empilhador telescópico, com indicação das horas alocadas e das situações de sobrecarga. Verifica-se, contudo, uma incorreção na classificação dos recursos, uma vez que o «Técnico de pavimento betuminoso», que corresponde a um recurso humano, surge indevidamente incluído no resumo do plano de equipamentos.
- ✓ **F2.4.V - Diagrama de barras semanal para análise da coerência com o plano de trabalhos** - Cumprido. O documento contém um «Diagrama de Barras Semanal – Recursos», no qual são relacionadas as atividades, as respetivas datas e os equipamentos afetos, com representação em escala temporal semanal. Este elemento permite analisar a distribuição semanal dos equipamentos e a sua articulação com a programação temporal apresentada.

Conclusão - As principais fragilidades do plano de equipamentos residem na ausência de rendimentos produtivos e de custos diários, bem como na insuficiente caracterização técnica dos equipamentos e na falta de fundamentação da respetiva adequabilidade às condições específicas da obra.

Acrescem as divergências temporais relativamente ao plano de trabalhos e as situações de sobrecarga evidenciadas nos próprios gráficos, as quais comprometem a coerência e a exequibilidade da afetação dos equipamentos prevista.

E) Subfator F2.5 - Equipa técnica

Concorrentes	Valia técnica – F _{2.5} – 15 %					Total Parcial
	F _{2.5.I}	F _{2.5.II}	F _{2.5.III}	F _{2.5.IV}	F _{2.5.V}	
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	Parcial	Parcial	Parcial	Sim	Não	5

Pontuação – 5/10

- ✓ **F2.5.I - Diretor de obra** – Cumprido parcialmente. O Diretor de Obra encontra-se identificado. Contudo, os elementos apresentados não demonstram, de forma expressa, o cumprimento do requisito relativo à experiência mínima em duas empreitadas de obras públicas da classe 8 ou superior, realizadas nos últimos 10 anos.



- ✓ **F2.5.II - Encarregado geral de obra – Cumprido parcialmente.** O Encarregado Geral de Obra encontra-se identificado. Todavia, os elementos apresentados não evidenciam, de forma expressa, o cumprimento do requisito relativo à experiência mínima em duas empreitadas de obras públicas da classe 8 ou superior, realizadas nos últimos 10 anos.
- ✓ **F2.5.III - Encarregados das frentes de trabalho – Cumprido parcialmente.** Os Encarregados das Frentes de Trabalho encontram-se identificados. Contudo, não foi demonstrado o cumprimento do requisito relativo à experiência mínima em duas empreitadas de obras públicas da classe 6 ou superior, realizadas nos últimos 10 anos.
- ✓ **F2.5.IV - Preparador/medidor – Cumprido.** O preparador/medidor encontra-se identificado, tendo sido demonstrada experiência profissional em mais de cinco obras realizadas nos últimos 10 anos, pelo que se considera cumprido o requisito estabelecido.
- ✓ **F2.5.V - Técnico Superior de Segurança no Trabalho – nível VI – Não cumprido.** A técnica indicada para o exercício desta função apresenta 15 anos de experiência nas áreas da qualidade, ambiente e segurança. Contudo, o respetivo currículo refere uma pós-graduação em Segurança e Higiene no Trabalho de nível V, não evidenciando a titularidade do certificado de aptidão profissional ou do título profissional de Técnico Superior de Segurança no Trabalho de nível VI exigido. Não foi igualmente apresentado o correspondente certificado de habilitações ou título profissional. Foi ainda identificada outra técnica com formação de Técnico Superior de Segurança no Trabalho de nível VI. Porém, esta encontra-se indicada na equipa como adjunta de segurança e apresenta experiência profissional comprovada apenas desde 2025, não demonstrando o cumprimento da experiência mínima de cinco anos exigida.

Conclusão - A equipa técnica proposta encontra-se globalmente identificada. Contudo, não foi demonstrado, de forma expressa, o cumprimento dos requisitos mínimos de experiência exigidos para o Diretor de Obra, o Encarregado Geral de Obra e os Encarregados das Frentes de Trabalho. Relativamente ao Técnico Superior de Segurança no Trabalho de nível VI, não foi comprovada a conjugação dos requisitos de habilitação profissional, função atribuída e experiência mínima exigida.

Subfator F_{2.6} - Plano de Segurança e Saúde

Concorrentes	Valia técnica – F _{2.6} – 20 %							Total Parcial
	F _{2.6} . I	F _{2.6} . II	F _{2.6} . III	F _{2.6} . IV	F _{2.6} . V	F _{2.6} . VI	F _{2.6} . VII	
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	2	1	1	1	1	2	2	10

Pontuação – 10/10

O Plano de Segurança e Saúde apresenta a avaliação e a hierarquização dos riscos, incluindo a respetiva matriz de avaliação, bem como as medidas preventivas e de controlo aplicáveis. Contempla ainda a organização da segurança em obra, os procedimentos de formação e acolhimento, o plano de emergência, o projeto de estaleiro e a identificação dos trabalhos que envolvem riscos especiais, incluindo os respetivos Planos de Trabalhos com Riscos Especiais.

O documento evidencia igualmente um enquadramento legal adequado, designadamente através da referência ao Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro, e integra os anexos, registos e modelos necessários à gestão e ao acompanhamento da segurança em obra.



7.3 Avaliação do Fator Prazo (F₃)

Este fator foi avaliado nos termos do artigo 19.º do Programa de Concurso, do que resulta a classificação definida no quadro seguinte, de acordo com os critérios definidos no regulamento constante do Anexo IV do Programa de Concurso, ao valor apurado neste cálculo será afetado da respetiva ponderação de 15%.

Concorrentes	Fator Preço (F ₃) – 15%	
	Prazo	F ₃
ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.	538 dias	8

8. Proposta de adjudicação

De acordo com os resultados de avaliação das propostas (Anexo I), o júri propõe a adjudicação da empreitada “T-37/2020 - REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA ANTIGA ADEGA COOPERATIVA DAS CORTES – FASE I – EDIFÍCIO B” ao concorrente **ECO DEMO – DEMOLIÇÕES, ECOLOGIA E CONSTRUÇÕES, S.A.** pelo valor de **2.227.939,18 € (Dois milhões duzentos e vinte e sete mil novecentos e trinta e nove euros e dezoito cêntimos)**, ao qual acresce imposto à taxa legal em vigor.

O júri deliberou aprovar o presente relatório preliminar por unanimidade.

9. Audiência Prévia

Atendendo a que estamos perante uma única proposta e que a mesma é favorável ao concorrente, não há lugar a audiência prévia do concorrente, cfr. n.º 2 do artigo 125.º do CCP, aplicável por força do disposto no artigo 147.º do mesmo diploma legal.

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do CCP, a decisão sobre o presente Relatório de Avaliação de Proposta cabe à Câmara Municipal de Leiria, na qualidade de órgão competente para a decisão de contratar, devendo este relatório ser-lhe remetido para a tomada a decisão final.

Leiria, 07 de agosto de 2026

O Júri do Procedimento,

Ana Cristina
Dinis da
Silva

Assinado de forma digital por Ana Cristina Dinis da Silva
Dados: 2026.08.10 12:04:19 +01'00'

Ana Cristina Silva (Presidente)

Assinado por: **INÊS CADETE INÁCIO**
Num. de Identificação: 13455825
Data: 2026.08.10 11:37:42+01'00'

Inês Inácio (Vogal Efetivo)

ANDRÉ MANUEL
DE SOUSA
DOMINGUES
RAMOS

Assinado de forma digital por ANDRÉ MANUEL DE SOUSA DOMINGUES RAMOS
Dados: 2026.08.10 11:29:16 +01'00'

André Ramos (Vogal Suplente)