



CADERNO DE ENCARGOS PROCEDIMENTO DE AJUSTE DIRETO

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS

“Aquisição de serviços para emissão de parecer sobre contrato de arrendamento com promessa de compra e venda relativo a fogos de “habitação social” e sobre o clausulado a incluir na escritura de compra e venda”



CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Cláusula 1.^a

Objeto

O presente caderno de encargos integra as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a **“aquisição de serviços para emissão de parecer sobre contrato de arrendamento com promessa de compra e venda relativo a fogos de “habitação social” e sobre o clausulado a incluir na escritura de compra e venda”**, nas condições definidas no presente caderno de encargos e no Anexo I – Especificações Técnicas, que é parte integrante deste documento.

Cláusula 2.^a

Entidade adjudicante

É contraente, na qualidade de entidade adjudicante, a ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., de ora em diante designada abreviadamente por Espaço Municipal, detentora do contribuinte n.º 505462583, com sede social na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 181, 4470-157, Maia, telefone n.º 229408030, fax n.º 229408038 e endereço de correio eletrónico geral@espacomunicipal.pt.

Cláusula 3.^a

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e pelo seu anexo.
2. O contrato a celebrar integra, ainda, os seguintes elementos:
 - a) Os suprimimentos dos erros e omissões do caderno de encargos detetados pelo concorrente, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - c) O presente caderno de encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 2 e o clausulado do contrato e seu anexo, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário, nos termos do disposto no artigo 101.º do mesmo.



Cláusula 4.^a

Prazo de prestação dos serviços

A prestação de serviços objeto do presente procedimento inicia-se a partir do primeiro dia útil seguinte à assinatura do contrato e manter-se-á em vigor pelo prazo de 30 (trinta) dias, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

Cláusula 5.^a

Preço base

1. Pela prestação dos serviços objeto do contrato a celebrar, a Espaço Municipal pagará ao prestador de serviços, a título de honorários, o preço máximo de **€10.800,00 (dez mil e oitocentos euros)**, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. O preço referido no número anterior inclui todos os encargos e despesas enquadráveis na prestação de serviços objeto do contrato, sendo que nunca poderão a vir a ser imputados e exigidos à entidade adjudicante quaisquer outros montantes.

CAPÍTULO II

Obrigações Contratuais

Secção I

Obrigações do adjudicatário

Cláusula 6.^a

Obrigações gerais do adjudicatário

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos, no Anexo I – Especificações Técnicas e nas cláusulas contratuais, decorrem da celebração do contrato, para o adjudicatário, as seguintes obrigações gerais:

- a) Prestar o serviço com a diligência, zelo e profissionalismo devidos e empregando os meios e ativos necessários à sua concretização exemplar;
- b) Informar, atempadamente, a entidade adjudicante sobre a ocorrência de qualquer facto ou situação que possa prejudicar, ou de qualquer forma comprometer, a prestação dos serviços;
- c) Prestar toda a colaboração a fornecedores e outros prestadores de serviços da entidade adjudicante, na medida do que se revelar necessário ou conveniente para a prestação dos serviços ou sempre que tal facilite a prestação de serviços, desde que a prestação desta colaboração não prejudique a forma como os serviços são prestados nos termos contratuais, nem corresponda a um encargo excessivo ou exija recursos igualmente excessivos para o adjudicatário;
- d) Apresentar, sempre que a entidade adjudicante o solicitar, todos os documentos comprovativos da sua situação legal e estatutária, da inexistência de dívidas para com a fazenda pública e de quaisquer apólices de seguro obrigatórias nos termos da lei ou do presente caderno de encargos;
- e) Prestar o serviço no respeito de quaisquer instruções e normas internas da entidade adjudicante, incluindo, designadamente, de carácter organizacional e procedimental;



- f) Cumprir, no âmbito da prestação, todas as disposições legais e regulamentares em vigor na presente data ou que entrem em vigor subsequentemente;
- g) Fornecer toda a documentação requerida pelas entidades competentes.

Cláusula 7.^a

Obrigações específicas do adjudicatário

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos, no Anexo I – Especificações Técnicas e nas cláusulas contratuais, decorrem da celebração do contrato, para o adjudicatário, as seguintes obrigações específicas:

- a) reflexão sobre a possibilidade de introdução na escritura de compra e venda de cláusula que preveja um ónus de inalienabilidade;
- b) considerações jurídicas sobre uma eventual perda de interesse do arrendatário na celebração da escritura de compra e venda e suas consequências.

Cláusula 8.^a

Proteção de dados

1. Durante a vigência do contrato a celebrar, e mesmo após a sua cessação, a entidade adjudicatária obriga-se a não ceder, revelar, utilizar ou discutir, com quaisquer terceiros, todas e quaisquer informações e/ou elementos que lhe hajam sido confiados pela Espaço Municipal ou de que tenha tido conhecimento no âmbito ou por causa do contrato a celebrar.
2. Os dados pessoais a que a entidade adjudicatária tenha acesso ou que lhe sejam transmitidos pela Espaço Municipal serão tratados em estrita observância das instruções da Espaço Municipal.
3. A entidade adjudicatária compromete-se, designadamente, a não copiar, reproduzir, adaptar, modificar, alterar, apagar, destruir, difundir, transmitir, divulgar, ou por qualquer forma colocar à disposição de terceiros os dados pessoais a que tenha acesso ou que lhe sejam transmitidos pela Espaço Municipal ao abrigo do presente procedimento, sem que para tal tenha sido expressamente instruída, por escrito, pela Espaço Municipal.
4. A entidade adjudicatária obriga-se a cumprir rigorosamente a Lei de Proteção de Dados Pessoais e demais legislação aplicável em matéria de tratamento de dados pessoais, e, concomitantemente, a:
 - a) Utilizar os dados pessoais a que tenha acesso ou que lhe sejam transmitidos pela Espaço Municipal única e exclusivamente para efeitos da prestação de serviços objeto do presente procedimento;
 - b) Observar os termos e condições constantes dos instrumentos de legalização respeitantes aos dados tratados;
 - c) Manter os dados pessoais estritamente confidenciais, cumprindo e garantindo o cumprimento do dever de sigilo profissional relativamente aos mesmos;
 - d) Cumprir quaisquer regras relacionadas com o tratamento de dados pessoais a que a Espaço Municipal esteja vinculada, desde que tais regras lhe sejam previamente comunicadas;
 - e) Pôr em prática as medidas técnicas e de organização necessárias à proteção dos dados pessoais tratados por conta da Espaço Municipal contra a respetiva destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados, bem como qualquer outra forma de tratamento ilícito dos mesmos dados pessoais;



- f) Prestar à Espaço Municipal toda a colaboração que esta careça para esclarecer qualquer questão relacionada com o tratamento de dados pessoais efetuado ao abrigo do presente procedimento e manter a Espaço Municipal informada em relação ao tratamento de dados pessoais, obrigando-se a comunicar, de imediato, qualquer situação que possa afetar o tratamento dos dados em causa ou que, de algum modo, possa dar origem ao incumprimento das disposições legais em matéria de proteção de dados pessoais ou dos termos do instrumento de legalização concedido pela Comissão de Proteção de Dados;
5. A entidade adjudicatária será responsável por qualquer prejuízo em que a Espaço Municipal possa incorrer em consequência do tratamento, por parte da mesma e/ou dos seus colaboradores, de dados pessoais em violação das normas legais e /ou do disposto no presente procedimento.

Cláusula 9.^a

Forma de prestação dos serviços

1. O prestador de serviços deverá cumprir as condições fixadas para a execução do trabalho, nos termos estabelecidos no Anexo I – Especificações Técnicas.

Secção II

Obrigações da Espaço Municipal

Cláusula 10.^a

Preço contratual

1. Pela prestação objeto do presente contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, a Espaço Municipal pagará ao prestador o preço contratual constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa em vigor.
2. O preço contratual definido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída à entidade adjudicante.

Cláusula 11.^a

Condições de pagamento

O pagamento da quantia devida pela Espaço Municipal, nos termos da cláusula anterior, será realizado no prazo de 30 (trinta) dias após emissão da respetiva fatura pelo prestador de serviços, a sujeitar à aprovação da Espaço Municipal.

Cláusula 12.^a

Informação relevante

A Espaço Municipal disponibilizará toda a informação relevante, necessária e/ou requerida pelo adjudicatário para a execução do presente contrato.



CAPÍTULO III

Incumprimento Contratual

Cláusula 13.^a

Responsabilidade

A parte a quem seja imputável o incumprimento de qualquer das obrigações que para ela decorram do presente caderno de encargos fica obrigada a indemnizar integralmente a contraparte por todos os danos que o incumprimento lhe cause, incluindo os honorários de advogado, as custas judiciais e os custos de auditoria razoáveis que a parte lesada tenha suportado ou venha a ter de suportar.

Cláusula 14.^a

Penalidades contratuais

1. Pelo incumprimento de data e prazo de prestação dos serviços objeto do contrato, a Espaço Municipal pode exigir ao prestador de serviços o pagamento de uma pena pecuniária de 1% do valor global da prestação de serviços, em função da gravidade do incumprimento, por cada dia de atraso.
2. Em caso de resolução do contrato por incumprimento do prestador de serviços, a Espaço Municipal pode exigir-lhe uma pena pecuniária não inferior a 25% do valor contratual.
3. Na determinação da gravidade do incumprimento, a Espaço Municipal tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua reiteração, o grau de culpa do prestador de serviços e as consequências do incumprimento.
4. A Espaço Municipal pode recorrer a encontro de contas, considerando a compensação dos pagamentos devidos ao abrigo do contrato e as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.
5. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a Espaço Municipal exija uma indemnização pelo dano excedente.

Cláusula 15.^a

Força maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao prestador quando se reportem a incumprimento(s) que resulte(m) de caso(s) de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do prestador de serviços, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do prestador de serviços ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória, ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo prestador de serviços de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo prestador de serviços de normas legais;



- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do prestador de serviços cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do prestador de serviços não devidas a sabotagem;
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar caso de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

CAPÍTULO IV

Cessação do Contrato

Cláusula 16.^a

Formas de cessação do contrato

O presente contrato poderá cessar por:

- a) Resolução do contrato por qualquer uma das partes;
- b) Acordo celebrado entre as partes, em qualquer momento da vigência do contrato.

Cláusula 17.^a

Resolução do contrato por qualquer uma das partes

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, os contraentes podem resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de algum deles violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem ou se se encontrar em processo de insolvência ou de recuperação de empresa.
2. A resolução do contrato por iniciativa de uma das partes deve ser comunicada por escrito à outra parte, iniciando-se a produção dos correspondentes efeitos resolutivos 30 (trinta) dias após receção de declaração escrita.

CAPÍTULO V

Caução

Cláusula 18.^a

Caução

Não é exigível, nos termos do número 2 do artigo 88.º do Código dos Contratos Públicos.



CAPÍTULO VI

Seguros

Cláusula 19.^a

Seguros

É da responsabilidade do prestador a cobertura, através de contratos de seguro de todos os riscos que possam inviabilizar ou prejudicar a prestação objeto do presente caderno de encargos.

CAPÍTULO VII

Resolução de Litígios

Cláusula 20.^a

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Cláusula 21.^a

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, conforme identificação constante do contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.
3. Exceto quando expressamente previsto de forma diferente, todas as notificações ou comunicações a realizar no âmbito do presente contrato serão efetuadas por carta registada com aviso de receção, por carta entregue em mão por protocolo, por fax ou por correio eletrónico com recibo de leitura.
4. As notificações e comunicações ter-se-ão por realizadas, no caso de carta, na data da assinatura do aviso de receção ou do protocolo, no caso de fax, na data da receção no fax destinatário e, no caso de correio eletrónico, após confirmação do destinatário; no entanto, se as referidas assinatura ou receção não tiverem lugar em dia útil ou, tendo-o, se verificarem após as 17:30 horas, apenas se terão por efetuadas no primeiro dia útil subsequente.
5. Qualquer das partes pode, mediante notificação da outra parte efetuada nos termos da presente cláusula, alterar as moradas, números de fax e/ou endereços de correio eletrónico.

Cláusula 22.^a

Cessão e subcontratação

1. O adjudicatário não poderá ceder, transferir ou, por qualquer forma, transmitir a terceiros a respetiva posição contratual no presente contrato ou quaisquer direitos, responsabilidades ou obrigações emergentes do mesmo sem obter, para tal, prévia autorização escrita da Espaço Municipal.



2. O adjudicatário só poderá, para efeitos do cumprimento do presente contrato, subcontratar terceiros, no todo ou em parte, que assegurem a prestação dos serviços, com prévia autorização da Espaço Municipal.
3. No caso da Espaço Municipal, ao abrigo do disposto nos números anteriores, conceder a sua autorização para determinada subcontratação, o adjudicatário será o único interlocutor daquela, perante quem responderá solidariamente com o subcontratado.

Cláusula 23.^a

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 24.^a

Lei aplicável

O contrato é regulado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, e demais legislação aplicável.



ANEXO I

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Artigo 1.º

Finalidade e âmbito

1. Ante o término de contrato de arrendamento com promessa de compra e venda a na emimente necessidade de transferência da propriedade pública para o promitente-comprador privado, após 25 anos de vigência de contrato, urge avaliar acerca da possibilidade de celebração de contratos de compra-e-venda de habitações com municípes abrangidos pelos programas de habitação sopcial, desde logo para aferir a possibilidade de alteração superveniente dos termos descritos nos contratos-promessa anteriormente celebrados e quais as consequências jurídicas da:

- a. alteração unilateral dos termos acordados;
- b. recusa de celebração da escritura de compra-e-venda;
- c. meios ao dispor para promover a alteração do clausulado nos contratos-promessa anteriormente celebrados.

2. Mais evidencia a realidade, a premência de reflexão aturada sobre a possibilidade de inclusão, nos contratos de compra-e-venda a celebrar, por escritura pública, do seguinte clausulado:

- a. Limitativo/impeditivo da alienção da propriedade a terceiros;
- b. Limitativo/impeditivo da disposição, uso e fruição do imóvel a terceiros;
- c. Que preveja o direito de preferência da Camâra Municipal da Maia na alienação do imóvel com valor previamente fixado;
- d. Que permita actualização do valor da renda em caso de renúncia à promessa de aquisição;
- e. Que defina os limites dessa actualiização de renda;
- f. Que determine consequências em caso de incumprimento dos termos.