

PROCEDIMENTO:

Ajuste Direto N.º AD 10/DAF/2020

(De acordo com o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 20.º e do artigo 42.º do Código dos Contratos Públicos)

**AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS PARA A ELABORAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE
HABITAÇÃO (ELH)**

1º Direito – D.L. nº 37/2018, de 4 de junho

CADERNO DE ENCARGOS

novembro 2020

PARTE I

Cláusulas Contratuais

Cláusula 1ª

Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual, que tem por objeto principal a aquisição de serviços, **“para a elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH)”**, nos termos estabelecidos no Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, que cria o 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, regulamentada pela Portaria nº 230/2018, de 17 de agosto, **no âmbito da candidatura ao apoio financeiro para acompanhamento técnico, ao abrigo do artigo 16º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, que aprovou o 1º Direito, financiado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;** em conformidade com as especificações técnicas e funcionais constantes na Parte II ao presente caderno de encargos.

Cláusula 2ª

Contrato

1. O contrato integra os seguintes elementos:

- a) O clausulado contratual e anexos;
- b) Os suprimimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que estes erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- c) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
- d) O presente Caderno de Encargos;
- e) A proposta adjudicada;
- f) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, 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 desse mesmo diploma legal.

3. Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artº 79º do Código dos Contratos Públicos, a autarquia reserva-se ao direito de não contratualizar, caso ocorra a indisponibilidade de fundos, nos termos constantes na Lei 8/2012, de 21 de fevereiro, complementado pelo D.L. 127/2012 de 21 de junho.

Cláusula 3ª

Prazo

1. O prazo de fornecimento é de **120** (cento e vinte) dias.

2. O contrato mantém-se em vigor até ao final do fornecimento em conformidade com os respetivos termos e condições e o disposto na lei, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

Cláusula 4ª

Preço Base

1. O preço base para efeito do presente procedimento é de **15.600,00€** (quinze mil e seiscentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido, sendo o montante máximo que esta entidade se dispõe a pagar pela execução de todas as prestações que constituem o objeto do contrato.
2. O preço base resulta de consulta preliminar efetuada ao mercado.

Cláusula 5ª

Preço Anormalmente Baixo

Não aplicável.

Cláusula 6ª

Condições gerais da prestação

1. A prestação de serviços subjacente ao objeto do presente concurso deve ser executada em conformidade com o Caderno de Encargos.

Cláusula 7ª

Obrigações e deveres do adjudicatário

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o fornecedor a obrigação de efetuar a prestação dos serviços identificados na sua proposta.

Cláusula 8ª

Conformidade e operacionalidade dos bens

1. O fornecedor obriga-se a prestar ao contraente público os serviços objeto do contrato com as características, especificações e requisitos técnicos previstos no presente Caderno de Encargos.
2. É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na lei que disciplina a celebração de um contrato de prestação de serviços.

Cláusula 9ª

Inspeção

Efetuada a recolha de informação e documentação produzida, o Município procede à inspeção

qualitativa do mesmo, com vista a verificar, respetivamente, se o mesmo reúne as características, especificações, requisitos definidos no presente Caderno de Encargos e na proposta adjudicada, bem como os outros requisitos exigidos por lei.

Cláusula 10ª

Patentes, licenças e marcas registadas

1. São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.
2. Caso a entidade adjudicante venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o adjudicatário indemniza-o de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar seja a que título for.

Cláusula 11ª

Entrega do objeto do contrato

Todas as despesas, custos e encargos com o transporte dos bens objeto do contrato e respetivos documentos para o local de entrega são da responsabilidade do fornecedor.

Cláusula 12ª

Preço contratual e condições de pagamento

1. Pela execução da prestação de serviços objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, o Município de Miranda do Douro deve pagar ao prestador de serviços o preço constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido.
2. O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao contraente público (incluindo as despesas de alojamento, alimentação e deslocação de meios humanos, despesas de aquisição, transporte, armazenamento e manutenção de meios materiais bem como quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes e licenças).
3. As quantias devidas pelo Município de Miranda do Douro, nos termos dos números anteriores devem ser pagas no prazo de 30 dias após a receção pelo Município de Miranda do Douro das respetivas faturas, as quais só podem ser emitidas após o vencimento da obrigação respetiva.
4. Para os efeitos do número anterior, a obrigação considera-se vencida com o cumprimento do plano de pagamentos que abaixo se expressa:
 - 1ª Prestação: 20% do preço contratual, com a entrega e aprovação por parte do Município do Relatório detalhado do trabalho (**Etapa 1**);
 - 2ª Prestação: 40% do preço contratual, com Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais no concelho de Miranda do Douro (**Etapa 2**);

- 3ª Prestação: 40% com a entrega, aprovação e divulgação da Estratégica Local de Habitação de Miranda do Douro (**Etapa 4**).

5. Em caso de discordância por parte do Município de Miranda do Douro, quanto aos valores indicados na fatura, deve este comunicar ao fornecedor, por escrito, os respetivos fundamentos, ficando o fornecedor obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder à emissão de nova fatura corrigida.

Cláusula 13ª

Alterações ao contrato

1. Qualquer intenção de alteração ao Contrato deverá ser comunicada pela parte interessada na mesma à outra parte.
2. Qualquer alteração ao Contrato terá que ser efetuada por escrito e assinada por sujeitos legais ou estatutariamente habilitados para representar a Entidade adjudicante e o adjudicatário.

Cláusula 14ª

Cessão da posição contratual

1. A Cessão total ou parcial, da posição contratual do adjudicatário e a associação, sob qualquer forma, a outra entidade para execução do Contrato depende de autorização escrita do Município.

Cláusula 15ª

Resolução

1. Sem prejuízo do legalmente previsto, o Município goza do direito de resolução do Contrato no caso de incumprimento das obrigações daí emergentes, designadamente:
 - a) Quando o objeto do programa não corresponder às especificações constantes deste caderno de encargos.
 - b) Quando o adjudicatário se dissolva, extinga por qualquer meio, ou seja, declarado insolvente.
2. O direito de resolução do adjudicatário rege-se pelo disposto em legislação especial.

Cláusula 16ª

Casos fortuitos e de força maior

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se, por caso fortuito ou de força maior, for impedida de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. Entende-se por caso fortuito ou de força maior, qualquer situação ou acontecimento imprevisível e excecional, independente da vontade das partes e que não derive de falta ou negligência de qualquer delas.
3. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais

situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

Cláusula 17ª

Confidencialidade

O Adjudicatário obriga-se a não divulgar quaisquer informações que obtenha no âmbito do Contrato e a não utilizar as informações obtidas para fins alheios à execução do Contrato.

Cláusula 18ª

Penalidades

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a Câmara Municipal de Miranda do Douro, pode exigir do prestador de serviços o pagamento de uma pena pecuniária, calculada da seguinte forma: $P = V \times A / 200$, em que **P** corresponde ao montante da penalidade, **V** é igual ao valor do contrato da prestação de serviços e **A** é o número de dias em atraso, não podendo exceder **20%** do preço contratual.
2. Em caso de resolução do contrato por incumprimento do adjudicatário, o Município de Miranda do Douro pode exigir-lhe uma pena pecuniária até 40% do valor do contrato.
3. Ao valor da pena pecuniária prevista no número anterior são deduzidas as importâncias pagas pelo fornecedor ao abrigo da alínea a) do n.º 1, relativamente aos bens objeto do contrato cujo atraso na entrega tenha determinado a respetiva resolução.
4. Na determinação da gravidade do incumprimento, a entidade adjudicante tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.
5. A entidade adjudicante pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.
6. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a entidade adjudicante exija uma indemnização pelo dano excedente.

Cláusula 19ª

Seguros

1. É da responsabilidade do prestador de serviços a cobertura, através de contratos de seguro, dos riscos inerentes ao fornecimento do serviço prestado.
2. O Município de Miranda do Douro pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o prestador de serviços fornecê-la no prazo de cinco dias úteis.

Cláusula 20ª

Caução

Nos termos do nº 2 do artigo 88º do Código dos Contratos Públicos, não será exigida a prestação de caução, contudo, poderá a Câmara Municipal, se o considerar conveniente,

proceder à retenção de 10% do valor dos pagamentos a efetuar nos termos do nº 2 e 3 do mesmo artigo.

Cláusula 21ª

Foro competente

Para resolução dos litígios decorrentes da execução do Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Círculo da Comarca Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 22ª

Contagens de prazos

Os prazos previstos no presente Caderno de Encargos são contínuos, correndo aos sábados, domingos e dias de feriado, não se suspendendo nem interrompendo em férias.

Cláusula 23ª

Legislação Aplicável

O Contrato é regulado pela legislação portuguesa.

PARTE II

Cláusulas técnicas e especiais

Cláusula 24ª

Termos de Referência

A prestação de serviços ocorrerá de acordo com as seguintes especificações técnicas:

1. Enquadramento

O **1.º Direito** - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, assente numa dinâmica essencialmente dirigida à reabilitação do edificado e do arrendamento.

Como estabelece o referido diploma, “cabe aos municípios agregar, avaliar e gerir todos os pedidos de apoio ao abrigo do 1.º Direito que lhe sejam submetidos em consonância com a estratégia por ele definida para as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no seu território, promovendo as ações necessárias para assegurar a universalidade, a coerência e

a equidade no acesso a essas soluções por parte das pessoas e agregados que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira”.

Assim, a presente aquisição de serviços para a elaboração da Estratégia Local de Habitação (ELH), nos termos estabelecidos no Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, que cria o 1º Direto – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, regulamentada pela Portaria nº 230/2018, de 17 de agosto, visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação condigna.

Os municípios, enquanto entidades beneficiárias, para acesso a este Programa, deverão previamente aprovar uma ELH, elaborada de acordo com os princípios estabelecidos na citada legislação, devendo conter em especial, nos termos do nº 2 do artigo 2º da Portaria nº 230/2018, de 17 de agosto:

- a) O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no [Decreto-Lei n.º 37/2018](#);
- b) As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- c) A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- d) A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- e) A demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do programa 1.º Direto, consagrados no artigo 3.º do [Decreto-Lei n.º 37/2018](#).

2. Objetivos

O objetivo, conforme já mencionado, da presente aquisição de serviços consiste para a elaboração da ELH, o instrumento estratégico a que se refere o artigo 30.º do D.L. n.º 37/2018, de 4 de junho, destinado a identificar e priorizar as soluções habitacionais que se pretendem ver desenvolvidas neste território.

Para o efeito, será atendido o disposto na Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, que regulamenta o Programa 1.º Direto, em termos de conteúdos e procedimentos a ter em

consideração na elaboração deste documento, que servirá de suporte aos pedidos de concessão de apoio ao abrigo deste Programa.

A execução da prestação de serviços far-se-á em obediência ao cumprimento dos seguintes objetivos específicos:

- a) Análise do contexto social e habitacional no concelho, de forma a identificar os principais fatores e as tendências que influenciam e condicionam as dinâmicas de acesso e oferta habitacional;
- b) Levantamento e análise das carências habitacionais existentes, com a quantificação e caracterização das situações de pessoas e agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas, bem como das situações específicas, nomeadamente das pessoas em situação de vulnerabilidade e dos núcleos precários e dos núcleos degradados existentes no concelho;
- c) Identificação dos recursos habitacionais disponíveis (terrenos, edifícios e frações) e a sua caracterização (e.g. dimensão, idade, estado de conservação e utilização), que podem ser mobilizados para resposta às carências habitacionais;
- d) Definição da estratégia, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar, incluindo a demonstração do seu enquadramento nos princípios do Programa 1.º Direito;
- e) Definição do programa de intervenção, com a identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a promover no âmbito da ELH, no período máximo de execução fixado - 6 anos;
- f) Elaboração de estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- g) Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

3. Metodologia

A ELH é um instrumento de iniciativa municipal, elaborado à escala local. Possui um âmbito setorial focado na política habitacional, mas integrado com outras políticas públicas, e é orientado para a ação concertada dos atores públicos e privados, numa lógica de partilha de recursos e compromissos.

O serviço será realizado em estreita e permanente articulação com a Câmara Municipal e com os atores locais, públicos e privados, a envolver, numa lógica de partilha de recursos e compromissos, sendo organizado em quatro etapas distintas, em etapas a definir pelo adjudicatário, com tarefas específicas, mas interdependentes, que culminarão na ELH de Miranda do Douro.

Seguidamente identificam-se as etapas e tarefas propostas para a execução do trabalho:

ETAPA 1 – Preparação e Planeamento Detalhado

A primeira etapa do trabalho, em estreita articulação com a Câmara Municipal de Miranda do Douro, corresponde ao trabalho inicial de planeamento detalhado das tarefas e atividades a desenvolver, definindo prazos concretos e responsabilidades de cada interveniente na execução e cumprimento dos mesmos.

Esta etapa prevê a realização de uma reunião de arranque, que terá como propósito detalhar os objetivos do trabalho, de modo a garantir uma plena adequação da metodologia aos resultados pretendidos pela Câmara Municipal. Na reunião de arranque será ainda definido o grupo de trabalho municipal para acompanhamento do trabalho através da identificação de elementos/representantes técnicos dos serviços municipais com intervenção direta ou indireta no domínio da habitação.

O grupo de trabalho será responsável pela compilação e disponibilização da informação de base para o desenvolvimento do trabalho, destacando-se o conjunto de documentos eventualmente disponíveis e atuais com relevo para o tema da habitação (e.g. Diagnóstico Social e Plano de Desenvolvimento Social, Plano Diretor Municipal, Relatório de Estado do Ordenamento do Território, estratégias previstas para as Áreas de Reabilitação Urbana e Plano de Ação de Regeneração Urbana), bem como a listagem de pedidos de habitação à autarquia e de famílias em situação de vulnerabilidade e levantamentos do património edificado habitacional municipal, de terrenos municipais disponíveis para a construção de unidades habitacionais, e dos núcleos precários e degradados. Neste caso, é igualmente relevante a informação recolhida no âmbito do *Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional* (IHRU, 2018).

Serão igualmente identificados, com o grupo de trabalho, os atores locais que poderão vir a participar na definição da ELH e preparados todos os elementos de suporte à recolha de informação, que acompanham o **Relatório Detalhado do trabalho**, incluindo as bases de dados em formato Excel, para identificação e apuramento das necessidades e dos recursos habitacionais.

ETAPA 2 – Diagnóstico global atualizado das necessidades habitacionais

Esta etapa corresponde ao desenvolvimento do diagnóstico global atualizado das necessidades habitacionais existentes no concelho de Miranda do Douro, incluindo uma análise e caracterização do contexto demográfico e social deste território.

Num momento inicial será realizada uma apresentação do trabalho às juntas de freguesia e aos parceiros sociais a mobilizar, no sentido de se procurar obter o seu apoio no levantamento das carências e dos recursos habitacionais. Para o efeito, será prestado apoio na preparação e disponibilização dos elementos de suporte à recolha de informação.

Serão identificados os documentos e dados estatísticos mais relevantes para análise, nomeadamente dados relativos à população (dinâmica, envelhecimento, pessoas com incapacidade ou deficiência), emprego (inatividade, desemprego), educação, habitação, saúde, ação social, criminalidade, entre outros que se considerem pertinentes para a análise. Com esta informação, será possível traçar um quadro de referência sobre as principais necessidades a nível social e dos grupos sociais mais frágeis, assim como das características genéricas do parque edificado e habitacional.

No que respeita ao diagnóstico das necessidades habitacionais, será aprofundada a caracterização das dinâmicas habitacionais no concelho e, com recurso à informação disponibilizada pelo Município e pelas entidades locais envolvidas neste processo, serão identificadas as carências concretas de habitação no concelho, através da identificação e avaliação das situações de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas, prevendo-se o apoio da equipa do adjudicatário: (i) na preparação de elementos de suporte ao levantamento; (ii) na análise dos dados recolhidos e respetivos apuramentos das carências habitacionais; (iii) em momentos específicos a definir conjuntamente, no acompanhamento/participação nos trabalhos de campo da equipa interna.

Deste modo, para a caracterização das condições habitacionais indignas existentes no concelho de Miranda do Douro serão tidas em conta as seguintes tipologias previstas no artigo 5º do Decreto-lei nº 37/2018, de 4 de junho, designadamente:

-Situação de precariedade: engloba as situações de pessoas sem-abrigo bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

-Situação de insalubridade e insegurança: engloba os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

-Situação de sobrelotação: engloba os casos em que da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística;

-Situação de inadequação: engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nela habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

O diagnóstico inclui igualmente as situações específicas existentes no concelho de Miranda do Douro, designadamente os núcleos precários e os núcleos degradados, segundo os critérios estabelecidos no Programa 1.º Direito.

Será igualmente efetuado o levantamento e caracterização da oferta habitacional municipal, quer dos alojamentos ocupados, quer dos vagos, bem como uma avaliação dos recursos habitacionais disponíveis e mobilizáveis para novas soluções habitacionais, nomeadamente terrenos ou prédios e frações. À semelhança da anterior, esta tarefa será desenvolvida em estreita articulação com a equipa de trabalho municipal que será responsável pela disponibilização da informação disponível, responsabilizando-se o adjudicatário com a produção e entrega do **Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais no concelho de Miranda do Douro**.

ETAPA 3 – Definição Estratégica e Soluções Habitacionais

Tendo por base o diagnóstico desenvolvido, esta etapa compreende a definição da estratégia, com enfoque nas prioridades, objetivos e metas a alcançar. Serão identificadas as medidas e as soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas no seu território, dando resposta às carências habitacionais existentes. Deste modo, será realizada uma reunião de trabalho com vista à identificação das soluções habitacionais em função das carências habitacionais e das opções estratégicas do Município, assim como a sua programação em termos temporais e respetiva priorização.

Para além do cronograma de execução das soluções habitacionais identificadas, de acordo com a priorização dos projetos a realizar em articulação com a autarquia, serão apresentadas estimativas preliminares de investimento, assim como o seu enquadramento nas potenciais fontes de financiamento.

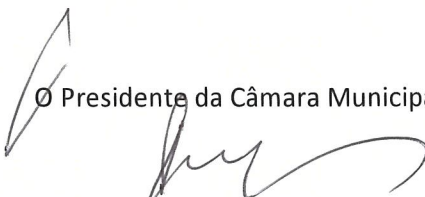
ETAPA 4 – Desenvolvimento e Entrega da Estratégia Local de Habitação (ELH)

Nesta etapa final será desenvolvido o modelo de governação e articulação com as outras entidades participantes assim como os mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH.

Por último, tendo por base toda a informação recolhida, gerada e sistematizada nas etapas anteriores, será preparada a **Estratégia Local de Habitação de Miranda do Douro**. Este documento será apresentado e discutido com o executivo camarário e o grupo de trabalho, tendo em vista a recolha de sugestões para o aperfeiçoamento do documento e para o desenvolvimento e entrega da sua versão final.

4. Prazo de execução do serviço: 120 dias.

Miranda do Douro, 26 de novembro de 2020



O Presidente da Câmara Municipal
(Artur Manuel Rodrigues Nunes, Dr.)