

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1.º

Objeto

O presente caderno de encargos, compreende as cláusulas pelas quais se irá processar a contratação de Serviços de Formação para unidades curriculares da Pós-Graduação em Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário promovida pelo Departamento de Engenharia Civil do ISEP - Instituto Superior de Engenharia do Porto, Ref.ª ISEP/POSGAVAIIM/50522/2021.

Artigo 2.º

Obrigações do adjudicatário

A execução do fornecimento deve obedecer às obrigações previstas na legislação aplicável e no presente caderno de encargos, nomeadamente o adjudicatário deve:

- a) Cumprir os procedimentos internos do ISEP, no que respeita à formação, onde se inclui:
 - i. Preencher e disponibilizar, em todas as sessões, o Registo de Formação (Sumários e Presenças).
 - ii. Disponibilizar, aos formandos, na última sessão, o modelo de Avaliação da Formação.
- b) Disponibilizar o Material Pedagógico à Formação correspondentes:
 - i. Um exemplar para o Dossier Técnico-Pedagógico;
 - ii. A um exemplar para cada formando.

O Material Pedagógico à formação poderá ser disponibilizado em formato digital.

Artigo 3.º

Obrigações da entidade adjudicante

Na execução do fornecimento a entidade adjudicante deve:

- a) Participar nas Reuniões Preparatórias;
- b) Selecionar os formandos;
- c) Organizar a turma;
- d) Disponibilizar os equipamentos necessários à formação;
- e) Disponibilizar os modelos necessários, nomeadamente:
 - i. Registo de Formação (Sumário e Presenças);
 - ii. Avaliação da Formação (Formador, Formação, instalações).

Artigo 4.º

Condições de exploração

O adjudicatário obriga-se a prestar o fornecimento referido no artigo 1º de acordo com as condições e especificações constantes da sua proposta, as quais deverão respeitar integralmente as especificações constantes do anexo A ao presente caderno de encargos – especificações técnicas.

Artigo 5.º

Sigilo

O adjudicatário por si e através dos seus agentes obriga-se a garantir rigoroso sigilo quanto a informações e documentação que os seus profissionais venham a ter acesso, por força do fornecimento contratado, relacionadas com a atividade da entidade adjudicante inclusive após a execução do contrato.

Artigo 6.º

Prestação de Informação

O adjudicatário obriga-se a prestar a informação e os esclarecimentos que lhe forem solicitados pela entidade adjudicante, quer relativamente à execução do fornecimento, quer ao cumprimento das obrigações que para aquele emergem deste caderno de encargos.

Artigo 7.º

Valor do contrato

O valor a pagar pela prestação do serviço objeto do presente contrato, não poderá ultrapassar o valor de 45.000,00€ (*Quarenta e cinco mil euros*) valor limite para os 3 anos face à previsão, não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado, se este for devido.

Artigo 8.º

Condições de pagamento

O pagamento será feito a 60 dias após a data da fatura. As faturas são emitidas após concordância por parte do ISEP.

As faturas devem ser rececionadas até ao dia 05 do mês seguinte ao mês a que dizem respeito.

Artigo 9.º

Prazo de execução

O prazo de execução será o constante no cronograma definido pelo Departamento de Engenharia Civil do ISEP – Instituto Superior de Engenharia do Porto.

No caso de não existir o número mínimo de formandos exigido, a entidade adjudicante reserva-se o direito de cancelar a formação, até 5 dias úteis antes do início da mesma, sem encargos para a mesma.

Artigo 10.º

Duração do contrato

O presente contrato terá início no dia seguinte à sua assinatura e terminará a 31/12/2021, podendo ser prorrogado por períodos de um ano, até ao máximo de 2 renovações, salvo denúncia por qualquer uma das partes por carta registada, com uma antecedência mínima de 60 dias.

Artigo 11.º

Classificação orçamental e ano económico

A presente aquisição será suportada por conta da verba inscrita no orçamento do ano de 2021, pela rubrica 020220E0 – Outros trabalhos especializados – Outros e para os anos seguintes será a satisfazer por conta de verbas a inscrever no mesmo agrupamento/rubrica na respetiva proposta de orçamento do ISEP.

Artigo 12.º

Situação contributiva

O adjudicatário deverá garantir a inexistência de dívidas perante a Segurança Social e as Finanças e comprová-lo perante a entidade adjudicante após a adjudicação.

Artigo 13.º

Casos fortuitos ou de força maior

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos coletivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. 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.

ANEXO A

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Contratação de Serviços de Formação para unidades curriculares da Pós-Graduação em Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário promovida pelo Departamento de Engenharia Civil do ISEP - Instituto Superior de Engenharia do Porto

A entidade adjudicatária deverá garantir a disponibilização de diferentes formadores para as unidades curriculares, sendo no mínimo 4 formadores, de acordo com os perfis abaixo mencionados.

Valor Base: 120,00€/hora

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC1	Serviços de Formação em Deontologia e Normalização na Avaliação Imobiliária, com experiência em peritagens e avaliações, com mais de 25 anos de carreira profissional na área financeira, fiscal e jurídica. Especialista em normalização dos mercados imobiliários, deontologia e ética na atividade de peritos, com experiência no setor financeiro, patrimonial, fiscal e jurídico.	Horas	10

UC1 - Competências profissionais em:

1. Segmentação e caracterização do Mercado Imobiliário
2. Princípios da Avaliação Imobiliária
3. Objetivos e Critérios normativos (European Valuation Standards – EVS, e International Valuation Standards – IVS)
4. Conceitos de Preço, Custo e Valor
5. Bases de Valor (Valor de Mercado; O maior e melhor uso; Renda de mercado; Justo valor; Valor Especial de Sinergia, de Investimento ou Valia, e Hipotecário)
6. Processo da Avaliação Imobiliária (Contrato, Recolha, Registo e Verificação dos Dados; Análise de Dados; Métodos e Avaliação, Cálculos e Relatório)
7. Perito Avaliador Imobiliário (Formação técnica; Ética e Deontologia profissionais; Regulamento Deontológico da APAE; O código de Ética do TEGOVA; As normas RICS e a deontologia; As normas IVS e a deontologia)
8. Regulação do exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional (referência à Lei n. 9153/2015 de 14 de setembro e aos regulamentos da CMVM).

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC2	Serviços de Formação em Matemática Financeira e Análise de Investimentos, com mais de 25 anos de carreira profissional e experiência em cálculo financeiro, em análise de investimentos e financiamentos Imobiliários e da Construção. Com doutoramento na área engenharia civil, especialista em processos e tecnologias da construção e em análise de investimentos de ativos imobiliários. Autor de vários artigos publicados na área da engenharia civil e análise de investimentos.	Horas	12

UC2 - Competências profissionais em:

1. Cálculo Financeiro: Capital, Tempo e Juro, Valor Atual e Valor Futuro, Capitalização, Período de Capitalização, Regras de Ouro
2. Regimes de Capitalização: juros simples e juros compostos
3. Análise de Investimentos: Classificação dos Investimentos e Técnicas financeiras aplicáveis
4. Desconto ou Atualização em investimentos imobiliários
5. Convenções de mercado financeiro: Taxas nominais e efetivas; Taxas equivalentes
6. Regimes Clássicos de Amortização: Regime de Rendas Constantes e Variáveis
7. Periodicidades de Rendas: finitas e infinitas
8. Taxas reais, de rendimento efetivo, de custo efetivo
9. Taxas fixas e variáveis, prémios de risco
10. Taxa Interna de Rentabilidade (TIR)
11. Decisões de Investimento: Valor Atual Líquido (VAL); Cálculo do PayBack

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC4	Serviços de Formação em Método Comparativo na Avaliação Imobiliária, com experiência em peritagens e avaliações imobiliárias, com pelo menos 25 anos de carreira profissional na área financeira, creditícia e fiscal. Avaliador e perito em Avaliação Imobiliária e Análise de Investimentos, Especialista em Crédito Imobiliário, Financiamento Hipotecário.	Horas	12

UC4 - Competências profissionais em:

1. Método do Mercado - fundamentos
2. Variáveis explicativas do Valor
3. Bases de Dados
4. Informação Imobiliária e de Mercado
5. Prospeção Imobiliária
6. Homogeneização da informação Imobiliária

7. Normalização de conceitos - Regras de medição de áreas
8. Conceitos de Áreas Equivalentes ou Homogeneizadas
9. Modelos sintético no Método Comparativo
10. Modelos Beta no Método Comparativo
11. Modelos científicos no Método Comparativo
12. Modelos multicritério no Método Comparativo

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC5	Serviços de Formação em Método Custo e do Rendimento no Imobiliário, com experiência em peritagens e avaliações imobiliárias, com pelo menos 25 anos de carreira profissional na área financeira, creditícia e fiscal. Avaliadores e peritos em Avaliação Imobiliária e Análise de Investimentos, Especialista em Crédito Imobiliário, Financiamento Hipotecário.	Horas	24

UC5 - Competências profissionais em:

1. Método do Custo – Abordagem Estática e Pseudo-dinâmica
2. Custos diretos e indiretos de construção
3. Custos de Projeto, Licenciamento e Comercialização
4. Encargos com o financiamento
5. Depreciação e Apreciação
6. Avaliação de ativos imobiliários – Imóveis novos e usados
7. Método do Rendimento
8. Conceitos de Risco e Incerteza
9. Taxa de atualização sem e com risco
10. Taxa de capitalização, brutas e líquidas
11. Avaliação de ativos arrendados, com contratos recentes e antigos
12. Método do Valor Residual
13. Avaliação de Terrenos para construção, de potencial construtivo conhecido, infraestruturados ou no estado natural
14. Avaliação de Terrenos com capacidade de exploração agrícola
15. Abordagem Dinâmica – Avaliação por *cash-flow* do investimento

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC8	Serviços de Formação em Fiscalidade e Financiamento de Ativos imobiliários, com experiência em peritagens e avaliações imobiliárias, com pelo menos 25 anos de carreira profissional na área financeira, creditícia e fiscal. Avaliadores e peritos em Avaliação Imobiliária e Análise de Investimentos, Especialista e, Fiscalidade do Imobiliário, Crédito Imobiliário e Financiamento Hipotecário.	Horas	20

UC8 - Competências profissionais em:

1. Análise Valorativa do Sector Imobiliário (Indicadores, Investimento, Fatores de Valoração na avaliação bancária, diferentes noções de valor)
2. Fiscalidade no Imobiliário (Regime Fiscal, IMI e IMT, Avaliação de Bens Patrimoniais Imóveis para fins fiscais)
3. Instrumentos de Decisão de Investimento e Financiamento Imobiliários (Legislação, Procedimento e Processos de Financiamento)

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC9	Serviços de Formação em Fundos de Investimentos Imobiliários, Fiscalidade e Financiamento, com experiência em peritagens e avaliações, com pelo menos 25 anos de carreira profissional na área financeira, fiscal e jurídica. Especialista em processos de financiamento e fiscalidade do imobiliário e na atividade de peritos, com experiência no setor financeiro, patrimonial, fiscal e jurídico.	Horas	12

UC9 - Competências profissionais em:

1. Conceitos gerais da Gestão de Carteiras de Ativos Imobiliários (Ativos Imobiliários, Risco, Rentabilidade)
2. Fundos de Investimentos Imobiliários (Abertos, Fechados, Mistos, Avaliação Imobiliária em contexto dos FII)
3. Mercado e Enquadramento Legal dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Peritos Avaliadores do Imóveis

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC10	Serviços de Formação em Métodos Avançados em Avaliação Imobiliária, com experiência em peritagens e avaliações, com pelo menos 25 anos de carreira profissional na área financeira, fiscal e jurídica. Especialista em normalização dos mercados imobiliários, deontologia e ética na atividade de peritos, com experiência no setor financeiro, patrimonial, fiscal e jurídico.	Horas	16

UC10 - Competências profissionais em:

1. Análise de Sensibilidade
2. Simulação de *Cash-flows*
3. Análise Matricial de Atribuição de Valores
4. Análise por Regressão Linear e Regressão Múltipla
5. Análise Multicritério/Árvore de Decisão
6. Simulação Monte Carlo

CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	UNIDADES	QUANTIDADE
UC11	Serviços de Formação em Avaliação e Análise de um Investimento Imobiliário, com experiência em peritagens e avaliações, com pelo menos 25 anos de carreira profissional na área financeira, fiscal e jurídica. Especialista em normalização dos mercados imobiliários, deontologia e ética na atividade de peritos, com experiência no setor financeiro, patrimonial, fiscal e jurídico.	Horas	19

UC11 - Competências profissionais em:

1. Coordenação e acompanhamento tutorial no desenvolvimento de trabalhos integradores no âmbito dos Investimentos Imobiliários
2. Experiência pedagógica e científica em planeamento, estruturação e orientação na análise técnica e financeira de investimentos do imobiliário
3. Conhecimento e experiência em processos de Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário.