

O CD deliberou aprovar.

Teresa Fernandes

Assinado de forma digital por Teresa Fernandes
Data: 2021.05.13 11:25:22 +01'00'

Ao CD para aprovação.

2021.05.12

A Vogal do CD

Sara Maria Murta Ribeiro

Assinado de forma digital por Sara Maria Murta Ribeiro
Data: 2021.05.12 11:25:22 +01'00'

CADERNO DE ENCARGOS

**SERVIÇOS EXTERNOS PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DOS
IMÓVEIS DO IGFSS**

CONCURSO PÚBLICO N.º 1001/21/000054

ÍNDICE

Parte I - Disposições Gerais	2
Cláusula 1.ª - Objeto	2
Cláusula 2.ª - Forma e Documentos Contratuais	2
Cláusula 3.ª - Prazo de Vigência	3
Cláusula 4.ª - Preço Base	3
Cláusula 5.ª - Preço Contratual e Condições de Pagamento	4
Cláusula 6.ª – Sanções.....	5
Cláusula 7.ª - Obrigações do Adjudicatário	5
Cláusula 8.ª – Monitorização à Prestação de Serviços	6
Cláusula 9.ª - Proteção e Tratamento de Dados Pessoais	6
Cláusula 10.ª - Sigilo e Confidencialidade	8
Cláusula 11.ª - Força Maior	8
Cláusula 12.ª - Gestor do Contrato do IGFSS.....	9
Cláusula 13.ª - Compromisso Ambiental	9
Cláusula 14.ª - Cessão da Posição Contratual	9
Cláusula 15.ª - Comunicações e Notificações.....	9
Cláusula 16.ª - Foro Competente	9
Cláusula 17.ª - Contagem dos Prazos	9
Cláusula 18.ª - Legislação Aplicável	9
Parte II - Especificação Técnicas.....	10
Cláusula 19.ª - Enquadramento da Avaliação Imobiliária	10
Cláusula 20.ª - Descrição dos Serviços	10
Cláusula 21.ª - Prazos De Execução e de Entrega Das Avaliações	12
Cláusula 22.ª - Obrigações Principais da Entidade Adjudicante	13
Cláusula 23.ª - Universo	13
Cláusula 24.ª – Deveres de Colaboração Recíproca	13
Cláusula 25.ª - Direitos Intelectuais	14

CADERNO DE ENCARGOS**CONCURSO PÚBLICO N.º 1001/21/0000054****SERVIÇOS EXTERNOS PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DOS IMÓVEIS DO IGFSS****PARTE I - DISPOSIÇÕES GERAIS****Cláusula 1.ª - Objeto**

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de prestação de serviços externos para avaliação imobiliária dos imóveis do IGFSS, cujas características, especificações e requisitos técnicos constam nas cláusulas técnicas do presente caderno de encargos:

Lote
Lote 1 - Imóveis/frações nos Distritos de Aveiro, Braga, Bragança, Viana do Castelo e Vila Real
Lote 2 - Imóveis/frações no Distrito do Porto
Lote 3 - Imóveis/frações nos Distritos de Leiria e Santarém
Lote 4 - Imóveis/frações nos Distritos de Castelo Branco, Guarda, Coimbra e Viseu
Lote 5 - Imóveis/frações nos Distritos de Lisboa e Setúbal
Lote 6 - Imóveis/frações nos Distritos de Portalegre, Évora e Beja
Lote 7 - Imóveis/frações no Distrito de Faro

2. De acordo com a nomenclatura de referência aplicável aos Contratos Públicos - Vocabulário Comum para os Contratos Públicos (CPV) a prestação do serviço tem a seguinte classificação: 79419000-4, Serviços de consultoria para avaliação.

Cláusula 2.ª - Forma e documentos contratuais

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual.
2. O contrato a celebrar integra os seguintes elementos:
 - 2.1. Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, nos termos do disposto no artigo 50.º do Código dos Contratos Públicos (CCP);
 - 2.2. Os esclarecimentos e as retificações relativas ao caderno de encargos;
 - 2.3. O presente caderno de encargos;
 - 2.4. A proposta adjudicada;
 - 2.5. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º do mesmo diploma legal.

Cláusula 3.ª- Prazo de vigência

1. O contrato resultante do presente procedimento inicia-se no dia útil seguinte à data de outorga do contrato pelo prazo de 36 meses ou até ao esgotamento da verba, em conformidade com os termos e condições do presente caderno de encargos e o disposto na lei, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.
2. Caso seja atingido o termo referido no número um e não seja atingido o montante referido no número dois da Cláusula 4.ª, o cocontratante não terá direito a qualquer indemnização.
3. O contrato a celebrar cessa automaticamente quando atingido o preço contratual.

Cláusula 4.ª - Preço base

1. Para efeitos do presente procedimento considera-se parâmetros máximos, as quantias previstas no quadro seguinte, acrescidas de IVA à taxa legal em vigor, constituindo estas, os preços unitários máximos, que o IGFSS se dispõe a pagar:

Tipo de imóvel		Tipologia	Preço unitários
Habitação	Fracções	T0 e T1	350,00 €
		T2 e T3	550,00 €
		T4 e T5	850,00 €
		T6 e superior	1.100,00 €
	Edifícios - moradias e/ou vivendas	< 150,00 m2	550,00 €
		[150,00 m2; 500,00m2[	750,00 €
		[500,00 m2; 1.000,00m2[	850,00 €
		≥ 1.000,00 m2	1.100,00 €
Edifícios de comércio e serviços		< 1.000,00 m2	600,00 €
		[1.000,00 m2; 1.800,00m2[	900,00 €
		[1.800,00 m2; 5.000,00m2[	1.300,00 €
		≥ 5.000,00 m2	1.700,00 €
Terrenos		< 600,00 m2	500,00 €
		[600,00 m2; 1.800,00m2[	750,00 €
		[1.800,00 m2; 5.000,00m2[	1.050,00 €
		[5.000,00 m2; 15.000,00m2[	1.350,00 €
		[15.000,00 m2; 30.000,00m2[	1.700,00 €
		≥ 30.000,00 m2	2.000,00 €

* Considera-se a superfície de pavimento acima do solo para os terrenos e os edifícios, e a área bruta privativa para as fracções

2. No âmbito do presente procedimento e para o período de 36 meses, constitui valor máximo, que o IGFSS se dispõe a pagar, o montante de 171.000,00 EUR – Cento e setenta e um mil euros (valores sem IVA):

Lote	Componente fixa	Componentes variável	Preço Base
	(1)	(2)	(3) = (1) + (2)
Lote 1 - Imóveis/fracções nos Distritos de Aveiro, Braga, Bragança, Viana do Castelo e Vila Real	350,00 €	12.650,00 €	13.000,00 €
Lote 2 - Imóveis/fracções no Distrito do Porto	550,00 €	23.450,00 €	24.000,00 €
Lote 3 - Imóveis/fracções nos Distritos de Leiria e Santarém	350,00 €	16.650,00 €	17.000,00 €
Lote 4 - Imóveis/fracções nos Distritos de Castelo Branco, Guarda, Coimbra e Viseu	350,00 €	10.650,00 €	11.000,00 €
Lote 5 - Imóveis/fracções nos Distritos de Lisboa e Setúbal	1.550,00 €	75.450,00 €	77.000,00 €
Lote 6 - Imóveis/fracções nos Distritos de Portalegre, Évora e Beja	350,00 €	16.650,00 €	17.000,00 €
Lote 7 - Imóveis/fracções no Distrito de Faro	350,00 €	11.650,00 €	12.000,00 €
	3.850,00 €	167.150,00 €	171.000,00 €

3. Os preços referidos nos números anteriores incluem todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao IGFSS, nomeadamente: os salários, as despesas de alojamento, deslocações e alimentação, comunicações, transportes, armazenamento e manutenção de meios materiais, bem como quaisquer encargos decorrentes da

utilização de marcas registadas, patentes ou licenças, em que o cocontratante haja de incorrer em virtude da execução das obrigações que para aquele emergem do presente caderno de encargos e do contrato.

4. No âmbito da apresentação da proposta deverá ser considerado o valor fixo (componente fixa – não submetida concorrência) previsto no quadro seguinte, correspondente à necessidade de uma 2.ª avaliação imobiliária de imóveis/frações, pertencentes a outros lotes, atendendo que no procedimento por venda direta, é necessário efetuar duas avaliações, por peritos distintos:

Lote	Componente fixa
	(1)
Lote 1 - Imóveis/frações nos Distritos de Aveiro, Braga, Bragança, Viana do Castelo e Vila Real	350,00 €
Lote 2 - Imóveis/frações no Distrito do Porto	550,00 €
Lote 3 - Imóveis/frações nos Distritos de Leiria e Santarém	350,00 €
Lote 4 - Imóveis/frações nos Distritos de Castelo Branco, Guarda, Coimbra e Viseu	350,00 €
Lote 5 - Imóveis/frações nos Distritos de Lisboa e Setúbal	1.550,00 €
Lote 6 - Imóveis/frações nos Distritos de Portalegre, Évora e Beja	350,00 €
Lote 7 - Imóveis/frações no Distrito de Faro	350,00 €
	3.850,00 €

5. Serão excluídas, as propostas em que os **preços unitários** sejam **superiores aos preços base unitários** referido no número 1 da presente cláusula, em função da modalidade, nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 70.º do CCP.
6. As repetições de avaliações reprovadas pelo IGFSS e ainda aquelas que tenham sido aprovadas, mas que apresentem erros, omissões ou quaisquer outras deficiências não serão remuneradas, correndo por conta do adjudicatário todos os trabalhos e encargos inerentes à sua realização.
7. Quaisquer atividades diretamente relacionadas com a prestação de serviços objeto do contrato a celebrar e que decorram da normal execução do mesmo, mas que não estejam especialmente previstas e que venham a ser aconselhadas por força das circunstâncias, consideram-se como prestações acessórias, não dando lugar a qualquer pagamento, para além do que ficar contratado.

Cláusula 5.ª - Preço contratual e condições de pagamento

1. Pela prestação dos serviços objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, o IGFSS deve pagar ao adjudicatário, os preços unitários constantes da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor até ao valor máximo definido no número 2 da cláusula 4.ª do presente caderno de encargos.
2. Caso se venha a verificar durante a execução do contrato, a necessidade de um número menor de intervenções, o IGFSS apenas procederá ao pagamento das avaliações efetivamente efetuadas, não podendo, o adjudicatário reclamar do IGFSS, seja a que título for, o pagamento do diferencial, entre o valor das avaliações efetivamente efetuadas e o valor indicado no número 2 da cláusula 4.ª do presente caderno de encargos.
3. As quantias devidas pelo IGFSS, nos termos do(s) artigo(s) anterior(es), deve(m) ser paga(s) no prazo de 30 (trinta) dias após a receção da fatura, o que só poderá ocorrer após a entrega dos relatórios de avaliação (finais), não podendo efetuar quaisquer adiantamentos, por conta dos serviços a prestar, devendo esta ser acompanhada de todos os elementos descritivos e justificativos que permitam a sua conferência.
4. Em caso de discordância por parte do IGFSS, quanto aos valores indicados na fatura, deve este comunicar ao prestador de serviços, por escrito, os respetivos fundamentos, ficando este obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder à emissão de nova fatura corrigida.

5. As faturas deverão ser emitidas em nome do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IP, sito na Av. Manuel da Maia n.º 58, 1049-002 Lisboa (email: igfss-expediente-faturas @seg-social.pt), com referência aos documentos que lhes deram origem, isto é, devem identificar:
 - 5.1. Objeto do contrato
 - 5.2. O número do compromisso;
 - 5.3. O número do contrato.
6. Durante a vigência do contrato não haverá lugar a revisão/atualização do preço contratado.
7. Qualquer atraso no pagamento das faturas referidas nos números anteriores da presente cláusula não autoriza o adjudicatário a invocar a exceção de não cumprimento de qualquer das obrigações que lhe incumbem por força do contrato, salvo nos casos previstos no artigo 327.º CCP.

Cláusula 6.ª – Sanções

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o IGFSS pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma sanção pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:
2. Pelo incumprimento das datas e prazos para a prestação de serviços externos para avaliação imobiliária dos imóveis do IGFSS, por lote:
 - 2.1. Se o prazo de execução for < **5 dias** de calendário:
 - 2.1.1. É aplicada uma sanção de 1% sobre o preço contratual por cada dia de atraso até ao limite de 5 dias seguidos;
 - 2.1.2. É aplicada uma sanção de 2% de desconto sobre o preço contratual por cada dia de atraso após os primeiros 5 dias de atraso.
 - 2.2. Se o prazo de execução for $\geq$ **5 dias e** < **10 dias** de calendário:
 - 2.2.1. É aplicada uma sanção de 0,75% sobre o preço contratual por cada dia de atraso até ao limite de 5 dias seguidos;
 - 2.2.2. É aplicada uma sanção de 1% de desconto sobre o preço contratual por cada dia de atraso após os primeiros 5 dias de atraso.
 - 2.3. Se o prazo de execução for $\geq$ **10 dias e** $\leq$ **15 dias** de calendário:
 - 2.3.1. É aplicada uma sanção de 0,50% sobre o preço contratual por cada dia de atraso até ao limite de 5 dias seguidos;
 - 2.3.2. É aplicada uma sanção de 0,75% de desconto sobre o preço contratual por cada dia de atraso após os primeiros 5 dias de atraso.
3. Em caso de resolução do contrato por incumprimento do adjudicatário, o IGFSS pode aplicar-lhe uma sanção pecuniária de valor até 20% do preço contratual.
4. Ao valor da sanção pecuniária prevista no número anterior são deduzidas as importâncias pagas pelo adjudicatário ao abrigo do n.º 1, relativamente aos serviços objeto do contrato cujo atraso na execução tenha determinado a resolução.
5. Na determinação da gravidade do incumprimento, o IGFSS tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.

Cláusula 7.ª - Obrigações do adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável ou no caderno de encargos, do contrato decorrem para o adjudicatário as obrigações inerentes aos serviços externos para avaliação imobiliária dos imóveis do IGFSS:
 - 1.1. Executar as ações em conformidade com as especificações técnicas;

- 1.2. Cumprir as regras de segurança impostas por lei para a execução dos trabalhos em causa;
- 1.3. Possuir todas as autorizações, consentimentos, aprovações, registos e licenças necessários para o cumprimento das obrigações assumidas no contrato a celebrar, designadamente, a certificação atualizada nas seguintes entidades, e cumulativamente: CMVM – Comissão de Mercado de valores Mobiliários e “RICS, TEGOVA ou outras Associações devidamente credenciadas cuja certificação garanta o cumprimento das normas IVS (*Internacional Value Standard*) ou EVS (*European Value Standard*);
- 1.4. Todas as avaliações que venham a ser realizadas, no âmbito desta prestação de serviços terão de ser feitas e assinadas por peritos avaliadores certificados, seja individualmente ou em co-autoria;
- 1.5. Apresentar apólice de seguro de responsabilidade civil específica para a atividade de avaliação imobiliária.
2. Constituem ainda obrigações dos cocontratantes:
 - 2.1. Comunicar ao IGFSS, logo que deles tenha conhecimento, os factos que tornem total ou parcialmente impossível a prestação dos serviços, bem como o cumprimento de qualquer outra das suas obrigações, nos termos do contrato celebrado com o IGFSS;
 - 2.2. Não alterar as condições de prestação de serviços fora dos casos previstos neste caderno de encargos;
 - 2.3. Prestar de forma correta e fidedigna, as informações referentes às condições em que são prestados os serviços, bem como prestar todos os esclarecimentos que se justifiquem;
 - 2.4. Comunicar ao IGFSS qualquer fato que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente, a sua denominação social, os seus representantes legais com relevância para a prestação de serviços, a sua situação jurídica e a sua situação comercial;
 - 2.5. Manter sigilo e garantir a confidencialidade, não divulgando, quaisquer informações que obtenham no âmbito da formação e da execução do contrato, nem utilizar as mesmas para fins alheios àquela execução, abrangendo esta obrigação todos os seus agentes, funcionários, colaboradores ou terceiros que nelas se encontrem envolvidos;
 - 2.6. Possuir todas as autorizações, consentimentos, aprovações, registos e licenças necessárias para o pontual cumprimento das obrigações assumidas no contrato a celebrar.
3. São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário, o cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre a segurança, higiene e saúde no trabalho, relativamente a todo o pessoal que executa os trabalhos objeto deste procedimento, sendo da sua conta os encargos que daí resultem.
4. A título acessório, os cocontratantes ficam ainda obrigados, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados ao cumprimento do contrato, bem como, ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

Cláusula 8.ª – Monitorização à prestação de serviços

A qualquer momento o IGFSS pode solicitar informação com vista à monitorização de qualidade da execução do Contrato de prestação de serviços e o cumprimento das obrigações legais e, quando justificado, aplicar as devidas sanções.

Cláusula 9.ª - Proteção e tratamento de dados pessoais

1. O adjudicatário compromete-se a assegurar cumprimento das obrigações decorrentes do Regulamento Geral de Proteção de Dados (doravante designado RGPD) – Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27/4 de 2016, e da Lei n.º 58/2019 de 8 de agosto, durante a vigência do contrato e, sempre que exigível, após a sua cessação, designadamente:

- 1.1. Utilizar os dados pessoais a que tenha acesso ou que lhe sejam transmitidos pela entidade adjudicante, única e exclusivamente para as finalidades previstas no contrato;
 - 1.2. Manter os dados pessoais estritamente confidenciais, cumprindo e garantindo o cumprimento do dever de sigilo profissional relativamente aos mesmos;
 - 1.3. Cumprir quaisquer regras relacionadas com o tratamento de dados pessoais a que a entidade adjudicante esteja especialmente vinculada, desde que tais regras lhe sejam previamente comunicadas;
 - 1.4. Pôr em prática as medidas técnicas e organizativas necessárias à proteção dos dados pessoais tratados por conta da entidade adjudicante, nomeadamente contra a respetiva destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a difusão ou o acesso não autorizados, bem como contra qualquer outra forma de tratamento ilícito dos mesmos;
 - 1.5. Prestar à entidade adjudicante toda a colaboração de que esta careça para esclarecer qualquer questão relacionada com o tratamento de dados pessoais, efetuado ao abrigo do contrato;
 - 1.6. Manter a entidade adjudicante informada em relação ao tratamento de dados pessoais, obrigando-se a comunicar de imediato qualquer situação que possa afetar o tratamento dos mesmos, ou que, de algum modo, possa dar origem ao incumprimento das disposições legais em matéria de proteção de dados pessoais;
 - 1.7. Assegurar o cumprimento do RGPD e demais legislação relativa à proteção de dados, por todos os seus colaboradores, incluindo toda e qualquer pessoa singular ou coletiva que preste serviços ao adjudicatário, designadamente, representantes legais, trabalhadores, prestadores de serviços, procuradores e consultores, independentemente da natureza e validade do vínculo jurídico estabelecido entre o adjudicatário e o referido colaborador;
 - 1.8. Assegurar que as pessoas autorizadas a tratar os dados pessoais assumiram um compromisso de confidencialidade ou estão sujeitas a adequadas obrigações legais de confidencialidade;
 - 1.9. Não copiar, reproduzir, adaptar, modificar, alterar, apagar, destruir, difundir, transmitir, divulgar ou por qualquer outra forma colocar à disposição de terceiros os dados pessoais a que tenha acesso ou que lhe sejam transmitidos pela entidade adjudicante ao abrigo do contrato, exceto quando tal lhe tenha sido expressamente comunicado, por escrito, por esta ou quando decorra do cumprimento de uma obrigação legal;
 - 1.10. Adotar as medidas de segurança previstas no artigo 32.º do RGPD, que assegurem a confidencialidade, a integridade, a disponibilidade e a resiliência dos sistemas e serviços de tratamento de dados pessoais e implementar um processo para testar, apreciar e avaliar regularmente a eficácia destas medidas;
 - 1.11. Prestar a assistência necessária à entidade adjudicante no sentido de permitir que esta cumpra a obrigação de dar resposta aos pedidos dos titulares dos dados, tendo em vista o exercício dos direitos previstos no RGPD, nomeadamente o direito de acesso, retificação, oposição, apagamento, limitação e portabilidade dos seus dados pessoais;
 - 1.12. Garantir a eficácia de mecanismo de notificação efetivo em caso de violação de dados pessoais para efeitos do cumprimento do previsto no art.º 33 do RGPD.
2. O adjudicatário será responsável por qualquer prejuízo em que a entidade adjudicante ou qualquer terceiro venha a incorrer em consequência do tratamento, por parte do mesmo e/ou dos seus colaboradores, de dados pessoais em violação das normas legais aplicáveis.

Cláusula 10.ª - Sigilo e confidencialidade

1. Todos os elementos entregues pelo IGFSS no âmbito do presente concurso, bem como em fase de execução do contrato, são fornecidos sob reserva de confidencialidade, não podendo ser divulgados por qualquer forma, sem prévia autorização escrita do IGFSS, restringindo-se a sua utilização ao prosseguimento do fim a que se destinam.
2. O adjudicatário garantirá o sigilo quanto a informações, designadamente de carácter fiscal, que os seus trabalhadores venham a ter acesso relacionadas com a atividade do IGFSS.
3. Cabe ao adjudicatário assegurar que as pessoas ou entidades que tiverem acesso à informação sujeita a sigilo referida no número anterior, assumam perante si um compromisso de confidencialidade, limitando a divulgação de informação exclusivamente às pessoas ou entidades que dela tenham de tomar conhecimento para tornar possível a sua intervenção nos processos em que intervêm.
4. O adjudicatário assumirá direta e pessoalmente a responsabilidade por qualquer dano patrimonial ou moral que o IGFSS ou qualquer terceiro venha a sofrer em consequência de ato, ação ou omissão, praticado, dolosa ou negligentemente, por qualquer dos seus colaboradores, em violação do dever de sigilo a que estão obrigados.

Cláusula 11.ª - Força maior

1. Não podem ser impostas sanções ao adjudicatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso 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, caso se verificarem os requisitos do número anterior, 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:
 - 3.1. Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do fornecedor, na parte em que intervenham;
 - 3.2. Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do fornecedor ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - 3.3. Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo fornecedor de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - 3.4. Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo fornecedor de normas legais;
 - 3.5. Incêndios ou inundações com origem nas instalações do fornecedor cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - 3.6. Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do fornecedor não devidas a sabotagem;
 - 3.7. Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos 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.

Cláusula 12.ª - Gestor do contrato do IGFSS

1. O gestor do contrato do IGFSS que acompanhará em permanência a execução deste, será um técnico superior do Departamento de Património Imobiliário.
2. A identificação nominal do gestor de contrato indicado no número anterior constará do texto contratual.
3. Caso se verifique, durante a execução do contrato, a substituição de gestor contratual, a sua indicação nominal será comunicada ao adjudicatário, por escrito.

Cláusula 13.ª - Compromisso ambiental

Na execução do contrato, o adjudicatário pugnará pelas melhores práticas ambientais que possa desempenhar, inerentes ao cumprimento da sua proposta.

Cláusula 14.ª - Cessão da posição contratual

A cessão da posição contratual por qualquer das partes depende da autorização da outra, nos termos do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 15.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, identificados no contrato.
2. O adjudicatário deverá informar a entidade adjudicante das alterações verificadas durante a execução do contrato, referentes a:
 - 2.1. Poderes de representação no contrato celebrado para a aquisição dos serviços;
 - 2.2. Nome ou denominação social;
 - 2.3. Endereço ou sede social;
 - 2.4. Quaisquer outros fatores que alterem de modo significativo a sua situação.

Cláusula 16.ª - Foro competente

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

Cláusula 17.ª - Contagem dos prazos

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

Cláusula 18.ª - Legislação aplicável

Em tudo o que se encontre omissa e não esteja especialmente previsto no presente caderno de encargos aplica-se o disposto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual e a demais legislação aplicável.

PARTE II - ESPECIFICAÇÃO TÉCNICAS

Cláusula 19.ª - Enquadramento da avaliação imobiliária

1. Dada a importância dos processos de avaliação imobiliária para o Departamento Património Imobiliário (DPI), mormente nas operações de venda de património, tornar-se fundamental impor-se a necessidade de um grande rigor, credibilidade técnica, idoneidade e transparência nestes processos.
2. Ficam excluídos qualquer trabalho de avaliação de bens móveis tais como: equipamentos móveis, obras de arte, ou ativos intangíveis. A identificação destas situações e exclusões deverá ser registada de forma clara em relatório.
3. Na realização dos trabalhos de avaliação deverão respeitadas as normas internacionais universalmente reconhecidas e aceites, os regulamentos de algumas entidades nacionais que recorrem aos serviços de avaliação imobiliária, e ainda o regulamento da CMVM 2/2015, no seu artigo 37.º.

Cláusula 20.ª - Descrição dos serviços

1. As especificações técnicas objeto do presente procedimento correspondem ao nível mínimo exigido das condições a que deverão obedecer as intervenções de contrato de prestação de serviços externos para avaliação imobiliária dos imóveis do IGFS, bem como o cumprimento das obrigações legais:
 - 1.1. Na realização dos trabalhos de avaliação serão respeitadas as normas internacionais universalmente reconhecidas e aceites, os regulamentos de algumas entidades nacionais que recorrem aos serviços de avaliação imobiliária, e ainda os códigos legais, que contêm métodos de cálculo próprios para finalidades específicas:
 - 1.1.1. **A nível internacional:** dever-se-ão ter como referência as normas seguidamente identificadas, da responsabilidade de organizações profissionais de relevância no setor imobiliário, sem prevalência de nenhuma delas sobre as demais: *European Valuation Standards, emitida pela THEGoVA – The European Group of Valuers’ Associations; RedBook, emitida pela RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors; International Valuation Standards, emitida pela IVSC – International Valuation Standards Committee.*
 Todas as normas de avaliação supra enunciadas apontam para a aplicação das normas internacionais de contabilidade para efeitos de relato financeiro (v.g. IAS 16, IAS 40, IFRS 5 e IFRS 13), nomeadamente para os imóveis que sejam avaliados ao justo valor, sendo a IFRS 13 (*Fair value measurement*) a referência na avaliação dos imóveis para efeitos de relato financeiro.
 Neste sentido, aquando da avaliação de um imóvel pelo “justo valor” para efeitos de relato financeiro, deverá ser seguido um dos seguintes métodos de avaliação apresentados na IFRS 13: **(i) market approach; (ii) cost approach; (iii) income approach.**
 - 1.1.2. **A nível nacional:** a referência principal é a Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões, referidos como «peritos avaliadores de imóveis».
 Relativamente aos aspetos éticos e deontológicos da profissão de avaliador, importa ter presente os estatutos das 3 (três) principais associações de avaliadores, que norteiam a atividade de perito avaliador, e são detentoras de larga experiência da realidade transversal neste domínio, além das regras constantes da já referida Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro.

Finalmente refere-se que em casos específicos de imóveis ou de direitos sobre os bens imóveis, são aplicáveis os códigos legais, de que constituem exemplo, o código do IMI, o SNC – Sistema de Normalização Contabilística e o Regime de Arrendamento Urbano.

- 1.1.3. **Independência e ausência de incompatibilidades para o exercício das funções** de avaliação no âmbito devem ser garantidas, mediante a apresentação, tanto pelo Adjudicatário como pelos peritos avaliadores que venham a realizar exercícios de avaliação, de uma declaração de ausência de incompatibilidades assinada.
- 1.1.4. Os relatórios de avaliação deverão ser entregues em formato PDF, devidamente assinados pelo responsável técnico.
 - 1.1.4.1. A qualidade dos relatórios é a equivalente à apresentada como exemplo na proposta do adjudicatário, sendo, contudo, fixados como conteúdos mínimos, no cumprimento das normas internacionais da avaliação, o relatório de avaliação deve conter toda a informação relevante, nomeadamente:
 - i. Identificação do IGFSS;
 - ii. Identificação do(s) perito(s) avaliador(es), e nºs de registo ou de certificação;
 - iii. Definições e conceitos;
 - iv. Pressupostos, limitações e condicionante;
 - v. Metodologias adotadas para estimar o valor de mercado, ou os valores em apreço, do imóvel, reportado à data de avaliação;
 - vi. Conceito de valor, finalidade da avaliação e descrição do direito sobre o imóvel que se encontra em avaliação;
 - vii. Identificação e caracterização do imóvel;
 - viii. Caracterização registo-cadastral do imóvel, através da Caderneta Predial, Certidão da Conservatória do Registo Predial e Planta Cadastral, que se pressupõem serem anexos ao pedido de avaliação, devendo as suas cópias, constar objetivamente do relatório;
 - ix. Aspetos jurídicos e legislação vigente a considerar na avaliação;
 - x. Características construtivas, descrição de todos os aspetos técnicos da construção relevantes a ponderar na aplicação das metodologias de avaliação;
 - xi. Equipamentos fixos que integram o imóvel, e sua inclusão, ou não, no valor de avaliação;
 - xii. Estado de conservação, depreciação física e obsolescência funcional e económica;
 - xiii. Áreas e sua tipologia – bruta, útil, privativa, locável, ou outra, devidamente caracterizada;
 - xiv. Localização;
 - xv. Tipo de ocupação, efetiva, potencial, legal;
 - xvi. Envolvente urbanística e acessibilidades;
 - xvii. Características do mercado imobiliário, na zona envolvente do imóvel, com apresentação detalhada da prospeção de mercado e respetivos ajustamentos na amostragem.
 - xviii. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor para o local de implantação;
 - xix. Eventuais usos alternativos potenciais para o imóvel, e respetiva fundamentação de acordo com o princípio da máxima e melhor utilização;
 - xx. Qualquer outro aspeto considerado relevante pelo perito avaliador, nomeadamente de incidência ambiental, observado durante a imprescindível vistoria ao imóvel, mesmo que não referenciado no

pedido de avaliação, deve ser objeto de análise no relatório, especialmente se tiver influência na formação do valor do imóvel;

xxi. O valor do imóvel, numérico e por extenso.

- 1.2. Relativamente aos índices e conceitos de natureza urbanística a aplicar ao imóvel a avaliar, deve o perito avaliador, recorrer às definições e conceitos das normas internacionais da avaliação.
- 1.3. No final do relatório deve constar a data da sua elaboração, bem como a identificação do avaliador, através de assinatura legível e requisitos éticos e compromisso formal de confidencialidade.
- 1.4. Deve ser referenciada a data da inspeção da propriedade, e indicada alguma circunstância especial relacionada com essa diligência.
- 1.5. Deverão ser tiradas fotografias, no mínimo de 4 (quatro) por cada imóvel, revelando os aspetos fundamentais que tenham influência no seu valor.
- 1.6. Considera-se que uma avaliação está desatualizada, decorridos 18 (dezoito) meses sobre a emissão do último relatório para o local, ou sempre que as condições físicas, urbanísticas ou de mercado sofrerem alteração significativa.
- 1.7. O relatório de avaliação será utilizado para suporte de operações patrimoniais, no âmbito das competências do DPI e do IGFSS em geral, podendo ser mencionado quanto às conclusões de valor ou quanto a aspetos específicos do seu conteúdo.
- 1.8. Casos existam algumas reservas, derivadas de cenários ou pressupostos com algum grau de contingência, tal facto deve ser mencionado claramente no relatório.
- 1.9. Poderão ser solicitados esclarecimentos, sobre o seu conteúdo, aspetos técnicos, metodologias ou conclusões, podendo o pedido de esclarecimentos revestir-se sobre a forma de escrita através de envio de mensagem em email, ou ser requerida a presença do perito avaliador nas instalações do IGFSS para prestação pessoal de esclarecimentos. A prestação destes esclarecimentos não incrementa o valor do relatório de avaliação.
- 1.10. Embora alguma da matéria aqui abordada, esteja inerente ao cumprimento dos normativos e legislação, com a finalidade de esclarecer, descrevem-se ainda os seguintes requisitos técnicos a cumprir:
 - a. Abordagem técnica com o recurso a um mínimo de 2 métodos de avaliação para cada imóvel;
 - b. Obrigatória a inspeção ao imóvel, exceto em que nos casos, tal diligência seja impossível, sendo facultada o máximo de informação possível sobre o imóvel, e devendo tal facto ser mencionado nos pressupostos/limitações do relatório;
 - c. O perito avaliador declara-se disponível para prestação de esclarecimentos, quando solicitado pelo DPI, ou pelos órgãos que vão deliberar sobre operação relacionada com o imóvel avaliado;
 - d. O relatório será apresentado em PDF, devidamente assinado, devendo em simultâneo o perito avaliador preencher os campos síntese do trabalho, para efeitos da base de dados.

Cláusula 21.ª - Prazos de execução e de entrega das avaliações

1. Para o efeito, compete ao prestador de serviços:
 - 1.1. No prazo máximo de 5 dias úteis a contar da data de comunicação do Gestor de Contrato, agendar a visita ao edifício/fração a avaliar em articulação com a disponibilidade daquela;
 - 1.2. Entregar, no prazo máximo de 15 dias úteis a contar da data de visita ao edifício/fração, a versão *draft* do Relatório de Avaliação imobiliária ao Gestor de Contrato para prévia apreciação;

- 1.3. Entregar, no prazo máximo de 5 dias úteis a contar da data de envio da versão draft, o Relatório definitivo.
- 1.4. Sem prejuízo do anteriormente disposto, podem ser acordados outros prazos de execução, desde que devidamente fundamentados e aceites pela entidade adjudicante.
- 1.5. Podem justificar-se casos em que se venha a solicitar urgência, devendo nesses casos a apresentação do relatório ser realizada em 5 dias úteis, que inclui a emissão de relatório draft e passagem a definitivo após verificação por parte da entidade adjudicante

Cláusula 22.ª - Obrigações principais da entidade adjudicante

1. A entidade adjudicante obriga-se a fornecer os seguintes documentos (cópia em papel ou cópia digital), sem prejuízo de outros casos possua e se revelem necessários:
 - 1.1. Cópia da Caderneta Predial Urbana;
 - 1.2. Cópia da Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - 1.3. Planta da fracção/Imóvel à escala;
 - 1.4. Ficha técnica da habitação caso exista.

Cláusula 23.ª - Universo

No âmbito dos serviços externos para avaliação imobiliária dos imóveis do IGFSS, serão solicitados em frações/edifícios que se enquadrem nas seguintes categorias e tipologias/áreas:

Tipo de imóvel		Tipologia
Habitação	Fracções	T0 e T1
		T2 e T3
		T4 e T5
		T6 e superior
	Edifícios - moradias e/ou vivendas	< 150,00 m2
		[150,00 m2; 500,00m2[
		[500,00 m2; 1.000,00m2[
		≥ 1.000,00 m2
	Edifícios de comércio e serviços	< 1.000,00 m2
		[1.000,00 m2; 1.800,00m2[
		[1.800,00 m2; 5.000,00m2[
		≥ 5.000,00 m2
Terrenos		< 600,00 m2
		[600,00 m2; 1.800,00m2[
		[1.800,00 m2; 5.000,00m2[
		[5.000,00 m2; 15.000,00m2[
		[15.000,00 m2; 30.000,00m2[
		≥ 30.000,00 m2

* Considera-se a superfície de pavimento acima do solo para os terrenos e os edifícios, e a área bruta privativa para as fracções

Cláusula 24.ª – Deveres de colaboração recíproca

O IGFSS e o adjudicatário estão vinculados pelo dever de colaboração mútua, designadamente no que respeita à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato a celebrar, sem prejuízo do disposto no artigo 290.º do CCP.

Cláusula 25.ª - Direitos intelectuais

Pertencem ao IGFSS, todos os direitos intelectuais relativos aos documentos durante todo o prazo de proteção definido na Lei.

