

CONSULTA PRÉVIA

Serviços de Avaliação de Imóveis

Caderno de Encargos

Processo n.º 2001/21/0001449

I CLÁUSULAS GERAIS	3
1. OBJETO	3
2. DESIGNAÇÃO DO PROCEDIMENTO E NÚMERO DE PROCESSO	3
3. CONTRATO	3
4. PARTES CONTRATANTES	4
5. ALTERAÇÕES RELATIVAS AO ADJUDICATÁRIO.....	4
6. NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES	4
7. CONTAGEM DOS PRAZOS	4
8. PRAZO DE EXECUÇÃO	4
9. PREÇO BASE.....	5
10. PREÇO CONTRATUAL	5
11. FATURAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	5
12. PAGAMENTOS EM ATRASO E MORA NO PAGAMENTO.....	5
13. OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE ADJUDICANTE/CONTRAENTE PÚBLICO	6
14. OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO/COCONTRATANTE.....	6
15. PENALIDADES CONTRATUAIS	7
16. CAUÇÃO	7
17. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR PARTE DA ENTIDADE ADJUDICANTE/CONTRAENTE PÚBLICO	8
18. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR PARTE DO ADJUDICATÁRIO/COCONTRATANTE	8
19. FORÇA MAIOR	9
20. ALTERAÇÕES AO CONTRATO	10
21. RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS.....	10
22. SUBCONTRATAÇÃO E CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL	10
23. GESTOR DO CONTRATO	10
24. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	10
II CLÁUSULAS TÉCNICAS	11

I CLÁUSULAS GERAIS

1. OBJETO

O contrato a celebrar no âmbito do presente procedimento tem por objeto a aquisição de Serviços de Avaliação de Imóveis, em vários distritos do país, nos termos previstos e definidos nas cláusulas técnicas do presente caderno de encargos e demais anexos, se aplicável.

2. DESIGNAÇÃO DO PROCEDIMENTO E NÚMERO DE PROCESSO

O presente procedimento tem a seguinte designação: Serviços de Avaliação de Imóveis a que lhe corresponde o Processo n.º 2001/21/0001449.

3. CONTRATO

3.1 Quando não for exigida a redução do contrato a escrito, considera-se que contrato resulta da conjugação do caderno de encargos com o conteúdo da proposta adjudicada, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 95.º do CCP.

3.2 O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar.

3.3 O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

- a. O clausulado contratual, incluindo os ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e aceites pelo adjudicatário, nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal;
- b. O suprimento de erros e omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que aqueles tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, nos termos do disposto do artigo 50.º do CCP;
- 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.

3.4 Em caso de divergência entre os documentos referidos nas alíneas b) a f) do Ponto 3.2, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

3.5 Em caso de divergência entre os elementos referidos nas alíneas b) a f) do Ponto 3.2 e o

clausulado do contrato, 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.

4. PARTES CONTRATANTES

4.1 As partes contratantes são:

- a) O Instituto da Segurança Social, I.P. enquanto Entidade Adjudicante;
- b) O Adjudicatário.

4.2 Os contraentes far-se-ão representar na assinatura do contrato pelos seus representantes legais ou pessoas mandatadas para o efeito.

5. ALTERAÇÕES RELATIVAS AO ADJUDICATÁRIO

5.1 O adjudicatário deverá informar a entidade adjudicante das alterações verificadas durante a execução do contrato, referentes a:

- a) Poderes de representação no contrato celebrado para a aquisição dos serviços;
- b) Nome ou denominação social;
- c) Endereço ou sede social;
- d) Quaisquer outros factos que alterem de modo significativo a sua situação.

6. NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES

As notificações e comunicações a realizar no âmbito da execução contratual são efetuadas nos termos dos artigos 467.º e 468.º do CCP.

7. CONTAGEM DOS PRAZOS

A contagem dos prazos rege-se pelo disposto nos artigos 470.º e 471.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, e republicado pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, na sua atual redação e, supletivamente, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

8. PRAZO DE EXECUÇÃO

A execução do contrato terá a duração máxima de 30 dias.

9. PREÇO BASE

O preço base global do procedimento é **7.500,00€** (sete mil e quinhentos euros), ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor.

10. PREÇO CONTRATUAL

10.1 Pela prestação de serviços objeto do contrato a celebrar, a entidade adjudicante pagará ao adjudicatário o preço constante da proposta, ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor se aplicável;

10.2 Durante a vigência do presente contrato não haverá lugar à revisão do preço contratualizado.

10.3 O preço contratual inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída à entidade adjudicante, 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 ou licenças.

11. FATURAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

11.1 O adjudicatário deverá proceder ao envio das faturas, em conformidade com as disposições legais que regulamentam a realização e processamento de despesas na Administração Pública, para o Departamento de Gestão e Controlo Financeiro, sito na Avenida 5 de Outubro nº 175, 1069-451 Lisboa.

11.2 A(s) fatura(s) deverá(ão) indicar, de forma discriminada o valor correspondente ao serviço efetuado, mencionando o n.º do processo, o n.º do pedido e o n.º do compromisso.

11.3 O pagamento será efetuado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a receção e validação das respetivas faturas pela entidade adjudicante, através de emissão de cheque ou transferência bancária.

11.4 As faturas só poderão ser emitidas após o vencimento da obrigação a que se referem.

11.5 Em caso de discordância por parte da entidade adjudicante quanto aos valores ou quantidades indicadas nas faturas, deve esta comunicar ao adjudicatário, no prazo de 15 (quinze) dias, por escrito, os respetivos fundamentos, ficando aquele obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder à retificação da fatura.

12. PAGAMENTOS EM ATRASO E MORA NO PAGAMENTO

12.1 Consideram-se pagamentos em atraso os valores faturados não quitados e que permaneçam

nessa situação por mais de 90 (noventa) dias;

12.2 Em caso de mora por parte do ISS, I.P. no cumprimento das obrigações de pagamento, tem o adjudicatário direito a juros de mora sobre o montante em dívida, à taxa legalmente fixada para o efeito, pelo período correspondente à mora;

12.3 A mora está sujeita aos regimes consagrados no Decreto-Lei n.º 127/2012, de 21 de junho, na sua atual redação, e do Decreto-Lei n.º 62/2013, de 10 de maio.

13. OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE ADJUDICANTE/CONTRAENTE PÚBLICO

13.1 Constituem obrigações do ISS, I.P.:

- a) Promover o acesso e comunicabilidade necessários à boa execução do serviço;
- b) Prestar, em tempo útil, os necessários esclarecimentos ao adjudicatário/cocontratante.

14. OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO/COCONTRATANTE

14.1 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 adjudicatário as seguintes obrigações principais:

- a) Executar a prestação dos serviços em conformidade com o estabelecido nas cláusulas técnicas do presente caderno de encargos;
- b) Assegurar o cumprimento dos prazos estabelecidos;
- c) Cumprir o disposto no Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD) quanto ao tratamento de dados e confidencialidade;
- d) Guardar sigilo sobre toda a informação e documentação pessoal e técnica e não técnica relativa ao ISS, I.P., de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato;
- e) Assegurar que a informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não serão transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato. Exclui-se do dever de sigilo a informação e documentação que, comprovadamente, forem do domínio público, que o ISS, I.P. seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes;

- f) Adotar medidas para que os seus técnicos cumpram com o dever de sigilo e confidencialidade no tratamento de dados.

14.2 A título acessório, o adjudicatário fica ainda obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à boa prestação do serviço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

15. PENALIDADES CONTRATUAIS

15.1 Em caso de incumprimento das obrigações contratuais por razões imputáveis ao adjudicatário, poderá ser aplicada uma penalidade contratual nos termos do disposto nos artigos 329.º, 444.º e 451.º do CCP.

15.2 Qualquer incumprimento e/ou cumprimento defeituoso, será aplicada uma sanção de natureza pecuniária no valor de 2% do preço contratual por situação de incumprimento e/ou cumprimento defeituoso e até ao cumprimento integral das obrigações constantes do caderno de encargos.

15.3 Na determinação da gravidade do incumprimento, o ISS, I.P. tem ainda em consideração a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do prestador de serviços e consequências do incumprimento.

15.4 A aplicação de sanções de natureza pecuniária não obsta a que o ISS, I.P. exija uma indemnização pelos danos decorrentes do incumprimento contratual.

15.5 O valor acumulado das sanções de natureza pecuniária não pode exceder 20% do preço contratual, sem prejuízo do poder de resolução do contrato prevista no capítulo seguinte.

15.6 Nos casos em que seja atingido o limite previsto no número anterior e o Contraente público decida não proceder à resolução do contrato, por dela resultar grave dano para o interesse público, aquele limite é elevado para 30%.

16. CAUÇÃO

16.1 Não é exigida a prestação de caução, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 88.º do CCP.

16.2 Quando não tenha sido exigida a prestação de caução, pode o ISS, I.P., se o considerar conveniente, proceder à retenção de até 10% do valor dos pagamentos a efetuar em conformidade com o preceituado no n.º 3 do artigo 88.º do CCP.

17. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR PARTE DA ENTIDADE ADJUDICANTE/CONTRAENTE PÚBLICO

17.1 Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o ISS, I.P. pode resolver o contrato a título sancionatório, no caso de o adjudicatário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos, os quais configuram incumprimento definitivo do contrato:

- a) Falhas que ponham em causa a missão do serviço público;
- b) Incumprimento de qualquer obrigação contratual que ponha irremediavelmente em causa a manutenção do contrato;
- c) Violação, de forma grave ou reiterada de qualquer das obrigações que lhe foram atribuídas no âmbito do contrato a celebrar e do presente caderno de encargos.

17.2 O direito de resolução referido no número anterior não prejudica o direito de indemnização nos termos gerais.

17.3 Em caso de resolução sancionatória, havendo lugar a responsabilidade do adjudicatário, será o montante respetivo deduzido das quantias devidas, sem prejuízo de o ISS, I.P. poder executar as garantias prestadas pelo adjudicatário.

17.4 Independentemente da conduta do adjudicatário, o ISS, I.P. reserva-se o direito de resolver o contrato nos termos e com os fundamentos previstos nos artigos 334º e 335º do Código dos Contratos Públicos.

18. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR PARTE DO ADJUDICATÁRIO/COCONTRATANTE

Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o adjudicatário/contratante pode resolver o contrato quando haja incumprimento de obrigações pecuniárias pela entidade adjudicante/contratante público por período superior a seis meses ou quando o montante em dívida exceda 25% do preço contratual, excluindo juros, podendo fazê-lo mediante declaração à entidade adjudicante/contratante público, produzindo efeitos 30 dias após a receção dessa declaração, salvo se o contratante público cumprir as obrigações em atraso nesse prazo, acrescidas dos juros de mora a que houver lugar.

19. FORÇA MAIOR

19.1 Não podem ser impostas penalidades 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 sejam razoavelmente exigíveis de contornar ou evitar.

19.2 Constituem força maior, os seguintes acontecimentos: tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves gerais, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

19.3 Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do adjudicatário, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do adjudicatário 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 adjudicatário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo adjudicatário de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do adjudicatário, 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 adjudicatário não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

19.4 A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

19.5 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.

20. ALTERAÇÕES AO CONTRATO

20.1 Para efeitos de qualquer alteração durante a execução do contrato, a parte interessada na alteração deve comunicar, por escrito, à outra parte essa intenção, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação à data em que pretende ver introduzida essa alteração.

20.2 Para efeitos do disposto no número anterior, as alterações ao contrato serão formalizadas por adenda escrita ao mesmo.

20.3 A alteração ao contrato não pode conduzir à modificação das principais prestações abrangidas pelo contrato nem configurar uma forma de impedir, restringir ou falsear a concorrência.

21. RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

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.

22. SUBCONTRATAÇÃO E CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

A subcontratação pelo adjudicatário e a cessão da posição contratual dependem de prévia autorização e regem-se pelo estatuído nos artigos 316.º e seguintes do CCP.

23. GESTOR DO CONTRATO

Nos termos do disposto no artigo 290.º-A do CCP, o adjudicatário será informado da designação do gestor do contrato aquando da decisão de adjudicação e/ou com a outorga do contrato.

24. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Na celebração do contrato e em tudo o que o mesmo for omissivo, aplicar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP), republicado pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, na sua atual redação.

II CLÁUSULAS TÉCNICAS

1. Objeto:

O presente procedimento tem como objetivo a avaliação de 11 (onze) imóveis, propriedade do ISS, I.P., localizados em vários distritos do país, por forma a dar sequência à avaliação do valor das rendas desses imóveis, tendo em consideração a legislação em vigor.

2. Imóveis a avaliar:

Será necessário a avaliação de 11 (onze) imóveis, localizados em 7 (sete) distritos do país. Nessa sequência, no quadro *infra* encontra-se descrito as moradas dos imóveis e objeto do contrato que se visa celebrar:

Processos para avaliação e fixação de valor de renda

CDIST	MORADA	ASSUNTO	Observações/Avaliação
Évora	Ferragial do Poço - Edif. Sede do CDist de Évora	Celebração de adenda ao contrato de arrendamento com a Parque Escolar, pelo facto do ISS, I.P. ter passado a utilizar uma área maior	Área conforme Planta
Lisboa	Largo Prim - Ericeira	Celebração de Contrato de Arrendamento com a CM de Mafra	Área conforme Planta
Portalegre	Av da Liberdade na Urra, n.º 10, 12, 14, 16 e 18 em Urra	Celebração de contrato de arrendamento com a Junta de Freguesia da Urra	Caderneta Predial
Portalegre	Av. Marechal Carmona em Avis	Celebração de contrato de arrendamento com a Junta de Freguesia de Fronteira	Área conforme em Planta
Portalegre	Largo Barreto Caldeira, em Chança, artigo matricial n.º 1124	Celebração de contrato de arrendamento com a Junta de Freguesia de Alter do Chão	Caderneta Predial
Portalegre	Rua da Liberdade em Seda - Alter do Chão, inscrito sob o artigo matricial nº 390	Celebração de contrato de arrendamento com a Junta de Freguesia de Alter do Chão	Caderneta Predial
Portalegre	Largo João Lopes Namorado, atual Largo os Doze Melhores de Alter em Alter do Chão, artigo matricial n.º 2821	Celebração de contrato de arrendamento com a Junta de Freguesia de Alter do Chão	Área conforme em Planta (área de 300m2)
Setúbal	SL Santiago do Cacém - Residências do Pinhal, Estrada de Sto. André em Santiago do Cacém	Celebração de contrato de arrendamento com a SCM de Santiago do Cacém	Área conforme em Planta
Viana do Castelo	Av. Padre Pinheiro, R/c em Caminha - SL Caminha	Celebração de contrato de arrendamento com a SCM de Caminha	Área conforme em Planta
Santarém	Avenida João de Deus 2070 Cartaxo	Celebração de contrato de arrendamento com a CM do Cartaxo	Caderneta Predial
Leiria	Praça D. João I, nº 3 - 1º Andar 2440 Batalha	Celebração de contrato de arrendamento com a CM da Batalha	Caderneta Predial

3. Relatórios de Avaliação

- 3.1. O Adjudicatário deverá elaborar os relatórios de avaliação de cada imóvel, nos termos definidos nos Critérios e Normas Técnicas a adotar nas Avaliações de Imóveis, definido pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, que se encontra junto ao presente caderno de encargos, como anexo A.
- 3.2. Após a elaboração dos relatórios de avaliação, os mesmos serão remetidos à Direção-Geral do Tesouro e Finanças, para efeitos de avaliação e homologação do valor das rendas.

Anexos:

Anexo A (Critérios e Normas técnicas sobre avaliação de imóveis)