CADERNO DE ENCARGOS

Cláusulas Gerais

Cláusula 1ª

Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no Contrato a celebrar no âmbito do procedimento do ajuste direto, para a aquisição dos serviços de representação da Cascais Envolvente – Gestão Social da Habitação, E.M. S.A, em todos os condomínios em que a entidade adjudicante tenha frações autónomas entregues à sua gestão no período de 01/010/2021 a 30/09/2022

Cláusula 2.ª

Contrato

1 - O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.

2 - O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;

b) O presente Caderno de Encargos;

c) A proposta adjudicada;

d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.° do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3ª

Prazo de execução dos trabalhos

O fornecimento dos serviços a realizar no âmbito do contrato destina-se a ser prestado pelo período de um ano, após assinatura do contrato.

Cláusula 4ª

Obrigações principais do adjudicatário

1 - O Adjudicatário respeitará os níveis de intervenção solicitados, não respondendo a Entidade Adjudicante pelo pagamento de trabalhos que excedam, parcial ou totalmente, a extensão do objeto do contrato.

2 - Sem prejuízo da sua autonomia tanto técnica como ética no exercício da sua atividade, o Adjudicatário observará, quando comunicadas, as instruções concretas da Entidade Adjudicante, que com aquela, não se mostrem incompatíveis.

3 – O Adjudicatário observará ainda os princípios, regras e padrões da qualidade, adotados pela Entidade Adjudicante no regular desempenho das suas atribuições.

4 - Na execução dos serviços de sua responsabilidade o Adjudicatário observará os seguintes comportamentos:

a) Realizará os serviços de que foi incumbido nos prazos fixados, com zelo e diligência;

b) Não atuará em caso algum, contra os interesses e/ou indicações da Entidade Adjudicante;

c) Não utilizará durante a execução dos serviços a prestar quaisquer meios ou atuações violentas ou outras condutas, que por qualquer forma, possam originar situações de conflito;

d) Respeitará escrupulosamente a lei e os princípios de educação, ética profissional e de boa – fé.

5 - 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) Obrigação de prestação tempestiva do serviço de representação da entidade adjudicante, identificados nas Cláusulas Técnicas Especiais;

b) Obrigação de garantia do conhecimento da Lei aplicável, do Regulamento do Condomínio em questão e da melhor gestão dos interesses da Entidade Adjudicante.

Cláusula 5ª

Conformidade e proficiência dos serviços

1 - O Adjudicatório entregará à Entidade Adjudicante, cópia das Atas de Condomínio dos prédios das frações autónomas em que represente a Entidade Adjudicante e demais documentos que sejam necessários para o bom e integral conhecimento das matérias tratadas em cada condomínio, o que fará em prazo não superior a 15 dias.
2 - A entidade adjudicante poderá, para seu uso exclusivo, proceder à reprodução de todos os documentos referidos no número anterior.
3 - O Adjudicatário é responsável perante a entidade adjudicante por qualquer erro, deficiência ou discrepância na informação transmitida em cumprimento do contrato.

Cláusula 6.ª

Local da prestação dos serviços

Os serviços objeto do contrato serão prestados nas instalações da Cascais Envolvente e nos locais adequados, implicando no caso das assembleias de condomínio, a deslocação e presença nos locais em que as mesmas se realizam, sendo dada cabal informação do processado à Cascais Envolvente nas instalações desta.

Cláusula 7.ª

Inspeção

1 - Sem prejuízo de reuniões pontuais de trabalho a pedido do Adjudicatário ou da Entidade Adjudicante, serão realizadas anualmente o mínimo de 4 (quatro) reuniões de trabalho entre o(s) Representantes das Partes, em data e com a ordem de trabalhos que a Entidade Adjudicante comunicará com antecedência adequada.
4 - Nessas reuniões poderão ser abordados temas diversos mas sempre os seguintes:
a) Avaliação efetuada ao serviço prestado;
b) Tratamento de eventuais Não Conformidades;
c) Estabelecimento de eventuais Ações de Melhoria – Preventivas e Corretivas.

Cláusula 8.ª

Inoperacionalidade, defeitos ou discrepâncias

Se for aplicada à Entidade Adjudicante coima ou qualquer outra penalização por qualquer incumprimento, nomeadamente, de prazo legitimamente fixado e essa falta for consequência direta e necessária de incumprimento de dever do Adjudicatário, este fica responsável pelo pagamento dessa(s) coima(s) ou penalização, sem prejuízo de outras sanções cominadas por lei ou pelo contrato.

Cláusula 9.ª

Garantia técnica

1 — O Adjudicatário oferece todas as garantias de qualidade, proficiência e responsabilidade pelo exercício das atividades que compõem os serviços que se propõe prestar, pelo período de um ano.

2 — A garantia prevista no número anterior abrange:

a) A boa prestação do serviço;

b) A correção de quaisquer trabalhos inadequadamente executados incluindo o respetivo suporte físico;

c) A deslocação aos locais da prestação dos serviços ou de entrega dos documentos/bens necessários;

d) A mão-de-obra.

3 — Durante o prazo de garantia o Adjudicatário é obrigado a fazer, no prazo que lhe venha a ser fixado e à sua custa, as substituições e a executar todos os trabalhos de correção que sejam indispensáveis para assegurar a perfeição e a prestação normal do fornecimento nas condições previstas.

Cláusula 10.ª

Objeto do dever de sigilo

1 — O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Entidade Adjudicante, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2 — A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

3 — Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo

adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 11.ª

Preço Base

O preço base do fornecimento encontra-se devidamente identificado na cláusula 13ª do presente Caderno de Encargos

Clausula 12.ª

Preço contratual

1 - Pelo fornecimento dos serviços objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, a Entidade Adjudicante deve pagar ao adjudicatário o preço fixo irreversível, constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

2 - O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída à entidade adjudicante, bem como quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes ou licenças.

Cláusula 13.ª

Preço e condições de pagamento

Pela prestação dos serviços objeto do contrato, a Entidade Adjudicante paga ao Adjudicatário, anualmente, um valor máximo que não pode exceder o preço base de 19.200,00€ a que acresce o IVA à taxa legal em vigor, se aplicável.

A quantia referida no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas, cuja responsabilidade não esteja cometida à Cascais Envolvente.

O preço a que alude o nº 1 é faturado, da seguinte forma:

Faturação mensal de 1.600,00€ com pagamentos efetuados até ao dia 10 do mês seguinte à prestação do serviço.

Cláusula 14.ª

Descontos nos pagamentos

A entidade adjudicante deduzirá nos pagamentos a efetuar ao adjudicatário:

a) As importâncias necessárias ao reembolso dos adiantamentos e à liquidação das multas que lhe tenham sido aplicadas, nos termos deste Caderno de Encargos;

b) As importâncias em dívida à Segurança Social, até ao montante de 25% da quantia a pagar, desde que o adjudicatário não prove ter a situação contributiva regularizada, conforme legislação em vigor;

c) Todas as demais quantias que sejam legalmente exigíveis.

Cláusula 15.ª

Patentes, licenças e marcas registadas

1 - São inteiramente da conta do Adjudicatário os encargos ou a responsabilidade civil decorrentes da incorporação em qualquer dos serviços objeto do contrato, ou da utilização nesses mesmos serviços, de elementos, de *hardware,* de *software* ou de outros que respeitem a quaisquer patentes, licenças, marcas, desenhos registados e outros direitos de propriedade industrial ou direitos de autor ou conexos.

2 - Caso a entidade adjudicante venha a ser demandada por ter sido infringido, na execução do contrato ou na posterior utilização dos serviços objeto do mesmo, qualquer dos direitos referidos no número anterior, terá direito de regresso contra o Adjudicatário por quaisquer quantias pagas, seja a que título for.

Cláusula 16.ª

Penalidades contratuais

1 — Pelo incumprimento das datas e prazos de prestação do serviço objeto do contrato, a Entidade Adjudicante além de não ter de pagar, por não ser devido o preço do serviço não prestado tempestivamente, quando se trate de evento isolado, como é o caso de assembleia geral encerrada na data da sua realização, pode adicionalmente exigir do Adjudicatário o pagamento de uma pena pecuniária, nos seguintes termos:

a) l‰ (um por mil) do custo da adjudicação por cada dia de atraso que se verificar, durante o primeiro período correspondente a um décimo do referido prazo;

b) O valor da multa diária agravar-se-á em mais 0,5‰ (meio por mil) por cada período subsequente de igual duração, até atingir 5‰ (cinco por mil) o que constituirá o valor máximo de multa diária que será aplicada enquanto durar a mora, sem poder vir a exceder 20% do valor global da adjudicação.

2 — A Entidade Adjudicante pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.

3 — As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a Entidade Adjudicante exija uma indemnização pelo dano excedente.

Cláusula 17.ª

Força maior

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 dela 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, se 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:

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;

l) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do adjudicatário não devidas a sabotagem;

g) 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, sempre que aplicável.

6— 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 18.ª

Resolução por parte do contraente público

Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, a Entidade Adjudicante pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso do Adjudicatário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, e, entre outros, nos seguintes casos:

a) Se o serviço prestado não corresponder às características e prescrições técnicas estabelecidas neste Caderno de Encargos;

b) Quando a demora na execução do serviço exceder o prazo fixado no contrato;

e) Quando a demora na execução do serviço, após eventual rejeição nos termos fixados na Cláusula 9.ª, exceder a data da notificação;

d) Quando o Adjudicatário não cumprir integralmente o estipulado nas Cláusula 4.ª, 5.ª e 6.ª das Cláusulas Jurídicas e a Cláusula 3.ª das Cláusulas Técnicas, ambas, deste Caderno de Encargos;

e) Quando houver recusa expressa no pagamento das penalidades;

2 — O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Entidade Adjudicante.

3 — Nos casos de resolução sancionatória, havendo lugar a responsabilidade do adjudicatário, será o montante respetivo deduzido das quantias devidas.

4 — A resolução do contrato não invalida o disposto na Cláusula 16.ª, nem o direito a qualquer ação que venha a ser interposta por parte da Entidade Adjudicante com vista à justa indemnização por perdas e danos eventualmente sofridos com o

Incumprimento do contrato.

5 — A entidade adjudicante pode ainda resolver o contrato por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, e mediante o pagamento ao Adjudicatário de justa indemnização.

Cláusula 19.ª

Resolução por parte do adjudicatário

1 — Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Adjudicatário pode resolver o contrato quando qualquer montante que lhe seja devido esteja em mora há mais de 9 meses ou o montante em dívida exceda 60% do preço contratual, excluindo juros;

2 — Nos casos previstos no n.° 1, o direito de resolução pode ser exercido mediante declaração enviada à Entidade Adjudicante, que produz efeitos 30 dias após a receção dessa declaração, salvo se esta última cumprir as obrigações em atraso nesse prazo, acrescidas dos juros de mora a que houver lugar.

3 — A resolução do contrato nos termos dos números anteriores não determina a repetição das prestações já realizadas pelo Adjudicatário, cessando, porém, todas as obrigações deste ao abrigo do contrato, com exceção daquelas a que se refere o artigo 444.° do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 20.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

1 - A subcontratação e a cessão da posição contratual pelo Adjudicatário depende da autorização da Entidade Adjudicante, nos termos do Código dos Contratos Públicos.

2 – A Entidade Adjudicante tem livre direito de cessão da posição contratual a favor de outra entidade, devendo apenas notificar o Adjudicatário da cessão da posição a que procedeu para que esta cessão possa produzir efeitos quanto a este.

Cláusula 21.ª

Comunicações e notificações

1 — Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as Partes no contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, assim se procedendo mesmo para efeitos de citação em qualquer processo judicial.

2— Qualquer alteração do endereço da sede social das Partes deve ser comunicada à outra, por escrito com estrita brevidade.

Cláusula 22.ª

Outros encargos

Todas as despesas derivadas da elaboração da proposta, nomeadamente as despesas e encargos inerentes à celebração do contrato, são da responsabilidade do Adjudicatário.

Cláusula 23.ª

Contagem dos prazos

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

Cláusula 24.ª

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o tribunal administrativo territorialmente competente de acordo com os critérios legais vigentes.

PARTE II

CLÁUSULAS TÉCNICAS ESPECIAIS

Cláusula 1ª. - Objeto.

O objeto dos serviços a contratar encontra-se especialmente regulado nos artigos 1414º a 1438º-A do Código Civil e na demais legislação avulsa aplicável, e será prestado nos condomínios nos quais a Entidade Adjudicante tem incumbida a gestão de frações autónomas, conforme mapa anexo

Cláusula 2ª – Serviços a prestar

O Adjudicatário, no âmbito do contrato a outorgar, obriga-se a prestar à Entidade Adjudicante, os serviços da sua atividade comercial que se indicam:

a) Representar a Entidade Adjudicante junto do Administrador do Condomínio ou na Assembleia de Condóminos nos condomínios em que a Entidade Adjudicante tenha frações autónomas com a respetiva gestão confiada;
b) No âmbito dos seus poderes de representação o Adjudicatário deverá tomar a devida nota de tudo o que for suscitado na Assembleia de Condóminos ou pela Administração de cada Condomínio e informar a Entidade Adjudicante para pedir as instruções ou decisões a fim de as transmitir a quem as tenha suscitado;
c) Colocar a Entidade Adjudicante a par de todos os assuntos relacionados com os

condomínios onde se situem as frações da mesma;

d) Reportar à Entidade Adjudicante todas as situações anómalas que se verifiquem nos condomínios;
e) Comparecer, sempre que solicitado, a reuniões com a Entidade Adjudicante;
f) Assegurar a representação da Entidade Adjudicante nas assembleias, ordinárias e extraordinárias, dos condomínios onde aquela tenha frações autónomas por cuja gestão seja responsável;
g) Assegurar o exercício da função de administrador do condomínio, em conformidade com a Lei, sempre que tal função caiba à Entidade Adjudicante por força das regras da rotatividade impostas em assembleia ou em regulamento interno do condomínio.

Cláusula 3.ª – Mandato

O Adjudicatário, para a execução dos serviços objeto do presente procedimento nos condomínios indicados no mapa da cláusula 1ª, solicitará, tempestivamente, as procurações de que careça.

Cláusula 5ª – Notificações

Cabe ao Adjudicatário, na sua qualidade de representante da Entidade Adjudicante nos condomínios referidos na Cláusula 1ª, ser notificado de tudo o que cada Administração de Condomínio tiver por conveniente, incumbindo-lhe dar imediato conhecimento das mesmas notificações à Entidade Adjudicante.

Cláusula 6ª – Quotizações de condomínio e outros encargos

Incumbe especialmente ao Adjudicatário providenciar para que os pagamentos da responsabilidade da Entidade Adjudicante aos vários condomínios possam ser efetuados tempestivamente, para o que tem o Adjudicatário o prazo improrrogável de 15 (quinze dias) a contar do seu conhecimento, para fazer chegar ao conhecimento da Entidade Adjudicante, todos os pagamentos que devam ser feitos

até ao final do mês em questão, cujos recibos de quitação devem ser apresentados à referida Entidade no mesmo prazo improrrogável de 15 (quinze) dias.

Cláusula 7ª – Ampliação ou Redução do âmbito do contrato

1.- Durante o período contratualizado de execução do contrato tem a Entidade Adjudicante o direito ilimitado de aumentar ou reduzir o número de frações

autónomas para as quais venha a mandatar ou revogar o mandato ao Adjudicatário, assim se aumentando ou reduzindo o valor a pagar pelos serviços a prestar.

2.- Sempre que haja alteração do objeto do contrato a outorgar por decisão unilateral da Entidade Adjudicante, ao Adjudicatário cabe o direito de denúncia do contrato, sem quaisquer efeitos indemnizatórios para qualquer dos outorgantes.