

Aprovo o presente Caderno de
Encargos

A Diretora



06/05/2022

CONSULTA PRÉVIA
CoP N.º 005/SJ/2022

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO GLOBAL PREVENTIVA DOS EDIFÍCIOS DA
NMS | FCM

CADERNO DE ENCARGOS

I - PARTE GERAL**CAPÍTULO I****DISPOSIÇÕES GERAIS****ARTIGO 1.º****OBJECTO**

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no Contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a Prestação de Serviços de Manutenção, Assistência e Gestão Técnica aos Edifícios da NMS|FCM, conforme decorre da Parte Especial do presente Caderno de Encargos.

2. Os Serviços de Manutenção, Assistência e Gestão Técnica aos Edifícios da NMS|FCM, e que são objeto do presente Procedimento, serão realizados nas instalações sitas Pólo de Ensino no Campo Mártires da Pátria, n.º 130, 1169-056 Lisboa, no Pólo de Investigação na Rua Câmara Pestana n.º 6, 6-A e 6-B, 1150-082 Lisboa e Rua do Instituto Bacteriológico n.º 3, 3-A, 5, 5-A e 5-B, 1150-190 Lisboa, e no Edifício Escolar da NMS|FCM no Hospital São Francisco Xavier, Estrada do Forte do Alto do Duque, 1449-005 Lisboa.

ARTIGO 2.º**VIGÊNCIA**

O contrato iniciar-se-á na data da sua assinatura e terminará a 31 de Dezembro de 2022, ou até se esgotar o preço contratual, conforme o que ocorrer primeiro.

ARTIGO 3.º**PREÇO BASE**

1. Preço base é o preço máximo que a NMS|FCM se dispõe a pagar pela execução de todas as prestações que constitui a aquisição de serviços a contratar, e é fixado no valor de **65.000,00 Euros** (sessenta e cinco mil euros), não incluindo

o Imposto sobre o Valor Acrescentado, e com respeito aos preços unitários base abaixo discriminados:

Especialidades	Período das 8h-20horas (Valor Hora)	Fins-de-Semana e Dias Feriados (Valor Hora/Homem)
Eletricista Especialista	21,00 €	31,50 €
Ajudante de Eletricista	15,50 €	23,25 €
Eletromecânico Especialista	21,00 €	31,50 €
Ajudante de Eletromecânico	15,50 €	23,25 €
Especialista Construção Civil	20,00 €	30,00 €
Ajudante de Construção Civil	12,50 €	18,75 €
Canalizador Especialista	21,00 €	31,50 €
Ajudante de Canalizador	15,50 €	23,25 €
Carpinteiro Especialista	21,00 €	31,50 €
Ajudante de Carpinteiro	15,00 €	23,25 €
Pintor Especialista	21,00 €	31,50 €
Ajudante de Pintor	15,50 €	23,25 €
Vidraceiro Especialista	21,00 €	31,50 €
Ajudante de Vidraceiro	15,50 €	23,25 €
Serralheiro Especialista	21,00 €	31,50 €
Ajudante de Serralheiro	15,50 €	23,25 €
Limpeza de Algerozes	21,00 €	31,50 €
Diversos	21,00 €	31,50 €
Mudanças	9,00 €	9,00 €

2. O valor mencionado no número anterior compreende todas as obrigações previstas no presente Caderno de Encargos.

3. O preço contratual inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída à NMS|FCM (incluindo os respeitantes à afetação de recursos humanos, despesas com combustível e deslocação, despesas de alojamento, mão-de-obra, despesas de transporte, material necessário à boa execução das obrigações previstas no presente caderno de encargos bem como, quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes ou licenças).

4. Não há lugar a revisão ou atualização do preço, nem a adiantamentos de preço.

5. É motivo de exclusão, nos termos da alínea o) do n.º 2 do art. 146.º, em conjugação com a alínea d) do n.º 2 do

art. 70.º do CCP, a apresentação de proposta de valor superior ao do preço base.

ARTIGO 4.º

DEVER DE INFORMAÇÃO

1. O Adjudicatário obriga-se a prestar a informação e os esclarecimentos que lhe forem solicitados pela NMS|FCM com a periodicidade que esta razoavelmente entender conveniente quanto à execução do plano de trabalhos e ao cumprimento das obrigações que para aquele emergem do Contrato.
2. A obrigação prevista no número anterior compreende o dever de o Adjudicatário participar em reuniões com a NMS|FCM ou com outras entidades que se mostrem objectivamente necessárias em função do objecto do Contrato.
3. O Adjudicatário obriga-se a comunicar à NMS|FCM a iminência e/ou o início de qualquer processo judicial ou extrajudicial que possa conduzir à sua declaração de insolvência, a providência análoga à insolvência ou à sua extinção, bem como a verificação de qualquer outra circunstância que possa perturbar a execução do Contrato.
4. O Adjudicatário obriga-se a comunicar à NMS|FCM, no prazo de quarenta e oito horas a contar do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer circunstância ou factos relevantes, constituam ou não força maior, que previsivelmente impeçam o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer das suas obrigações contratuais.
5. Todos os relatórios, registos de actas e demais documentos elaborados pelo Adjudicatário, no âmbito do dever de informação, devem ser redigidos em português.
6. O Adjudicatário deverá nomear um representante, que será o seu interlocutor com a NMS|FCM relativamente a assuntos técnicos e processuais do Contrato.
7. Sempre que o Adjudicatário sofra atrasos no plano de

trabalhos, em virtude de qualquer facto imputável a terceiros, deverá, no prazo de vinte e quatro horas a contar da data em que tome conhecimento da ocorrência, informar por escrito a NMS|FCM, a fim de esta ficar habilitada a tomar as providências que estejam ao seu alcance.

ARTIGO 5.º

DEVER DE SIGILO

1. O Adjudicatário obriga-se a guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à NMS|FCM ou a qualquer outra entidade, de que possa ter tido conhecimento no âmbito da execução do Contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros nem objecto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado directa e exclusivamente à execução do Contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo acima previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respectiva 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.

ARTIGO 6.º

PRAZO DO DEVER DE SIGILO

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da cessação do Contrato, sem prejuízo da manutenção da sujeição a sigilo sobre quaisquer matérias sujeitas a segredo nos termos da lei.

CAPÍTULO II**CAUÇÃO E PAGAMENTOS****ARTIGO 7.º****CAUÇÃO**

Para efeitos do presente procedimento contratual e do Contrato a celebrar, a NMS|FCM renuncia ao direito de exigir caução ao Adjudicatário.

ARTIGO 8.º**PAGAMENTOS**

1. Pela execução de todas as obrigações objecto do Contrato a celebrar, bem como, pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, a NMS|FCM deverá pagar ao Adjudicatário o preço constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido.
2. O pagamento será feito mensalmente tendo por base a execução de todos os trabalhos e obrigações mensais, e com respeito pelo preço hora/homem dos elementos da equipa técnica efectivamente em presença, acrescido do valor dos consumíveis não previstos no Contrato e a cargo NMS|FCM, devidamente discriminados.
3. A prestação de serviços pela equipa de piquete, após se ter esgotado a bolsa de 32 horas/mês, será facturada e paga consoante o valor/hora constante da proposta adjudicada e de acordo com o número de elementos e o tempo efectivamente consumido na prestação de serviços.
4. A(s) factura(s) deverá(ão) ser enviada(s) através da plataforma de facturação electrónica da UNL, ou por correio electrónico para o endereço faturas@unl.pt caso o Adjudicatário esteja legalmente dispensado da obrigação de adesão ao regime de facturação electrónica e disso faça

prova, no dia 25 de cada mês, após o vencimento da obrigação respectiva.

5. Para os efeitos do número anterior, a obrigação considera-se vencida com a realização de todos os trabalhos e obrigações mensais e a assinatura do respectivo auto pelo Núcleo Obras e Manutenção da NMS|FCM.

6. Em caso de discordância por parte da NMS|FCM, quanto ao valor indicado na factura, deve esta comunicar ao Adjudicatário, por escrito, os respectivos fundamentos, ficando o Adjudicatário obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder à emissão de nova factura corrigida.

7. Desde que devidamente emitida e observado o disposto no n.º 4, a factura é paga, no prazo de 45 dias, através de transferência bancária para a conta do Adjudicatário através do NIB, a indicar por este.

8. Caso existam, o pagamento dos serviços complementares será feito nos mesmos termos nos números anteriores, mas com base nos preços que lhes forem, em cada caso, especificamente aplicáveis, nos termos do art. 454.º do CCP.

9. Os serviços complementares serão pagos mediante facturas mensais adicionais relativas aos serviços efectuados em cada mês e após cumpridas as mesmas formalidades previstas para as facturas dos trabalhos contratuais.

10. Sempre que dos serviços complementares resultem também trabalhos a menos, estes últimos deverão ser contabilizados no auto de medição que der origem à factura dos referidos serviços complementares, de modo a possibilitar a verificação permanente da variação dos trabalhos de manutenção.

11. Sem prejuízo do disposto no art. 454º do CCP, quando se verificar a necessidade de realização de serviços complementares, para os quais não existam preços unitários contratuais, os preços para a sua realização serão determinados de acordo com a seguinte ordem de preferência:

a) Fixação do preço a aplicar, em cada caso, com base nos preços unitários contratuais para serviços semelhantes, mediante acordo entre a NMS|FCM e o Adjudicatário;

b) Fixação de preço novo a acordar entre a NMS|FCM e o Adjudicatário, tendo como base os pressupostos de cálculo dos preços unitários contratuais, atendendo à especificidade do trabalho, ao prazo de execução e ao seu enquadramento na programação da manutenção.

12. Não havendo acordo na fixação dos preços novos, o Adjudicatário não poderá utilizar esse argumento para não realizar ou atrasar a execução de quaisquer trabalhos, sendo esses remunerados, provisoriamente, com base na contraproposta da NMS|FCM, efectuando-se, se for caso disso, a correspondente correcção, acrescida, no que respeita aos preços, dos juros de mora devidos, logo que haja acordo ou determinação judicial sobre a matéria.

CAPÍTULO III

EXECUÇÃO

ARTIGO 9.º

EXECUÇÃO DO CONTRATO

1. A responsabilidade pela integral execução do contrato a celebrar e das obrigações melhor descritas na Parte Especial do presente Caderno de Encargos será atribuída exclusivamente ao Adjudicatário.

2. A NMS|FCM não reconhece, senão para os efeitos expressamente indicados na lei, a existência de quaisquer

subcontratos ou terceiros que trabalhem por conta ou em combinação com o Adjudicatário.

3. Sem que isso constitua limitação das suas obrigações e responsabilidades, o Adjudicatário é obrigado a subscrever uma apólice de seguro responsabilidade civil no valor de € 250.000,00, devendo ainda a NMS|FCM ser também considerada como segurada.

4. Para além das coberturas normais da apólice acima referida deverão ser ainda cobertos, pelo menos os seguintes riscos:

- a) Perda ou danos acidentais em trabalhos executados;
- b) Perda ou danos acidentais resultantes de quaisquer fenómenos da natureza.

ARTIGO 10.º

GESTOR DO CONTRATO

A função de gestor do contrato, em nome da Entidade Adjudicante, será desempenhada pelo responsável do Núcleo Obras e Manutenção da NMS|FCM, a designar em sede de contrato.

CAPÍTULO IV

ENCARGOS

ARTIGO 11.º

ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO

1. Qualquer encargo exigível pelas autoridades competentes em relação à execução do contrato de aquisição de bens a celebrar será da responsabilidade e por conta do Adjudicatário.

2. Todas as autorizações, emolumentos e quaisquer outras importâncias exigidas pelas autoridades competentes relativamente ao objecto do contrato são por conta do Adjudicatário.

3. Todos os encargos envolvidos na execução do contrato designadamente com transporte, mão-de-obra, equipamentos, combustível e outros materiais de consumo, são da responsabilidade do Adjudicatário.

4. Constituem ainda obrigações do Cocontratante:

- a) Prestar os serviços à Entidade Adjudicante conforme as normas legais vigentes aplicáveis ao exercício da atividade e os requisitos definidos no Caderno de Encargos e demais documentos contratuais;
- b) Comunicar antecipadamente, logo que tenha conhecimento, à Entidade Adjudicante, o facto que torne total ou parcialmente impossível a prestação dos serviços objeto do procedimento, ou o cumprimento de qualquer outra das suas obrigações nos termos do Contrato celebrado com a Entidade Adjudicante;
- c) Não alterar as condições do fornecimento fora dos casos previstos no Caderno de Encargos;
- d) Não ceder, sem prévia autorização da Entidade Adjudicante, a sua posição contratual no Contrato celebrado com esta;
- e) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do Contrato e que altere, designadamente, a sua denominação social, os seus representantes legais, a sua situação jurídica e a sua situação comercial;
- f) Possuir todas as autorizações, consentimentos, aprovações, registos e licenças necessários para o pontual cumprimento das obrigações assumidas no contrato;
- g) Possuir os conhecimentos técnicos e o know-how, próprios das melhores práticas, necessários e adequados a um profissional competente, diligente, zeloso e tempestivo para cumprimento das obrigações assumidas no Contrato.

CAPÍTULO V**INCUMPRIMENTO****ARTIGO 12.º****SANÇÕES PECUNIÁRIAS CONTRATUAIS**

1. Pelo incumprimento das obrigações contidas no presente Caderno de Encargos e no Contrato a celebrar a NMS|FCM pode exigir ao Adjudicatário o pagamento de uma pena pecuniária.

2. Se o Adjudicatário não cumprir, por razões que lhe sejam imputáveis, as condições contratuais assumidas, sem prejuízo do ressarcimento de todos os prejuízos ou danos causados nos termos gerais do direito, incorrerá numa penalidade a favor da NMS|FCM, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:

a) Pelo incumprimento do calendário dos trabalhos melhor identificados no **Anexo I**, calculada diariamente, até:

- Um por mil do valor do contrato, nos primeiros 5 (cinco) dias;
- Dois por mil do valor do contrato, a partir do sexto e até ao décimo dia;
- Três por mil do valor do contrato, a partir do décimo primeiro e até ao vigésimo dia; e
- Quatro por mil do valor do contrato, a partir do vigésimo primeiro dia.

b) Pela ausência ou falta de um ou mais elemento da equipa técnica permanente, em cada mês, calculada diariamente sobre cada um dos elementos ausentes de forma cumulativa até:

- Um por mil do valor do contrato, nos primeiros 2 (dois) dias seguidos;
- Dois por mil do valor do contrato, a partir do terceiro e até ao quinto dia seguidos ou interpolados;

- Três por mil do valor do contrato, a partir do sexto dia e até ao décimo dia seguidos ou interpolados; e
 - Quatro por mil do valor do contrato, a partir do décimo primeiro dia seguidos ou interpolados.
- c) Por qualquer outro incumprimento, a indemnização não excederá o quantitativo correspondente a 15% (quinze por cento) do valor do Contrato.

ARTIGO 13.º

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 impossibilitam o cumprimento por uma das partes de qualquer das obrigações assumidas no Contrato, que, cumulativamente, sejam alheias à sua vontade, que a mesma não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do Contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Quaisquer danos resultantes de trabalhos em curso, acidentes naturais ou actos de vandalismo, aos quais o Adjudicatário é alheio, e que por si sejam detectados, deverão ser comunicados à NMS|FCM, devendo fazer prova da sua não responsabilidade.
3. Podem constituir força maior, desde que verificados os pressupostos constantes do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, actos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas, que tenham implicação directa na execução do Contrato.
4. Não constituem força maior, designadamente:

- a) Quaisquer circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados e auxiliares do Adjudicatário, na parte em que intervenham.
- b) Greves ou conflitos laborais limitados ao Adjudicatário ou a grupos de sociedades em que este se integre.
- c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo Adjudicatário de deveres ou ónus que sobre o mesmo recaiam.
- d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do Adjudicatário cuja causa, propagação ou proporções não sejam determinadas ou se devam a dolo ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança.
- e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do Adjudicatário.
- f) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo Adjudicatário de normas legais.
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

ARTIGO 14.º

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

A NMS|FCM poderá resolver o Contrato nos casos que se indicam:

- a) Quando se verificar que a execução do Contrato não corresponde às características que lhe são atribuídas na proposta e restante documentação apresentada pelo Adjudicatário;
- b) Quando do incumprimento ou cumprimento defeituoso do Contrato;
- c) Quando, durante a vigência do contrato, o Adjudicatário haja sido declarado interdito, inabilitado ou insolvente;

- d) Quando, sendo o Adjudicatário uma sociedade, se verifique a sua dissolução ou a transmissão total ou parcial do capital social e desde que tal facto se repercuta na boa execução do Contrato;
- e) Quando hajam sido aplicadas penalidades que no seu total ultrapassem 20% do Contrato.

ARTIGO 15.º

INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

1. Caso se verifique o incumprimento de alguma das obrigações contratuais por parte do Adjudicatário, deve o mesmo corrigi-los no prazo de 5 dias, após comunicação para o efeito da NMS|FCM.
2. Caso o incumprimento referido no número anterior se mantenha a NMS|FCM pode resolver o Contrato, devendo para tanto comunicar a Deliberação de Resolução, por carta registada com aviso de recepção a enviar ao Adjudicatário, após realização da audiência de interessados.
3. Salvo disposição em contrário deste Caderno de Encargos, correrão por conta do Adjudicatário, que se considerará, para o efeito, o único responsável, a reparação e a indemnização de todos os prejuízos que, por motivos que lhe forem imputáveis e que resultem da própria natureza do execução do contrato, sejam sofridos por terceiros até à recepção definitiva dos bens, em consequência do modo de instalação destes últimos, da actuação do pessoal do Adjudicatário e, do deficiente comportamento ou da falta de segurança, de materiais e equipamentos.
4. O Adjudicatário será responsável por todos os danos causados no decorrer da execução do Contrato pelo seu pessoal, quer aqueles sejam de natureza humana ou material. Qualquer ocorrência desta natureza deverá ser comunicada por escrito à NMS|FCM.

ARTIGO 16.º**EFEITOS DA RESOLUÇÃO**

1. Em caso de resolução do Contrato pela NMS|FCM por facto imputável ao Adjudicatário, este fica obrigado ao pagamento à NMS|FCM de uma indemnização correspondente a 15% (quinze por cento) do preço contratual, a título de cláusula penal indemnizatória.
2. A indemnização é paga pelo Adjudicatário no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação da resolução do Contrato.
3. O disposto no número anterior não prejudica o direito de indemnização nos termos gerais, nomeadamente pelos prejuízos decorrentes da adopção de novo procedimento de formação de Contrato.

CAPÍTULO VI**DO PROCESSO CONTENCIOSO****ARTIGO 17.º****FORO COMPETENTE**

Em caso de litígio o foro competente é o Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

ARTIGO 18.º**COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

1. Todas as comunicações entre a NMS|FCM ou o júri do procedimento e os interessados, os candidatos, os concorrentes ou o Adjudicatário relativas à fase de formação do contrato devem ser escritas e redigidas em português e efectuadas através de correio electrónico ou de outro meio de transmissão escrita e electrónica de dados.
2. As comunicações entre a NMS|FCM e o Adjudicatário relativas à fase de execução do Contrato devem ser escritas

e redigidas em português, podendo ser efectuadas pelos meios a que se refere o número anterior, ou por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de recepção.

3. Para efeitos de comunicações relativas à fase de execução do Contrato, as partes devem identificar no mesmo as informações de contacto dos respectivos representantes, designadamente o endereço electrónico, o número de telecópia e o endereço postal.

4. O Adjudicatário ou o seu representante devem informar a NMS|FCM, por escrito, sempre que qualquer mudança se verificar no respectivo domicílio ou sede.

5. A alteração do domicílio contratual é comunicada à outra parte por carta registada com aviso de recepção.

ARTIGO 19.º

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Em todos os aspectos não regulados no presente caderno de encargos serão aplicáveis as normas constantes no Código dos Contratos Públicos.

ARTIGO 20.º

CONTAGEM DE PRAZOS

1. Sem prejuízo de disposição em contrário, os prazos previstos no Caderno de Encargos são contínuos, correndo em Sábados, em Domingos e em dias feriados.

2. Os prazos que terminem em Sábados, Domingos ou dias feriados transferem-se para o dia útil imediatamente seguinte, o que não se aplica no caso de feriados municipais.

II - PARTE ESPECIAL**ARTIGO 21.º****OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO**

1. O Contrato de Manutenção, Assistência e Gestão Técnica aos Edifícios a celebrar tem em vista assegurar a Operação e Manutenção Preventiva, Preditiva e Corretiva/Curativa até ao Nível 4, das Normas AFNOR N F X60, para as instalações do NMS|FCM, de modo a garantir o perfeito funcionamento das mesmas.

2. Trata-se de uma prestação de serviço por objetivo de resultados, em que o prestador de serviços tem que garantir o bom e normal funcionamento de equipamentos e instalações dos edifícios, de modo a realizar as seguintes actividades:

- Levantamento exaustivo das infraestruturas;
- Análise sistemática dos consumos energéticos;
- Controlo de funcionamento dos equipamentos e instalações, com recurso a meios humanos e informáticos;
- Manutenção preventiva programada de todos os edifícios;
- Manutenção corretiva (mão-de-obra da equipa técnica permanente), realizada com o pessoal proposto e dentro do horário normal de permanência;
- Definir, aprovisionar e manter os *stocks* mínimos de materiais e equipamento necessários para a manutenção preventiva programada e não programada;
- Estabelecer regras técnicas de intervenção por forma a rentabilizar o funcionamento das instalações;
- Respeitar as Normas em vigor no que diz respeito aos serviços prestados;
- Respeitar as regras em uso na NMS|FCM, respeitando as orientações de gestão dos recursos disponíveis, emitidas pelo Gestor do Contrato ou interlocutor por este indicado,

e dando-lhe conhecimento das anomalias, incidentes e outros factos relacionados com as exigências do bom funcionamento técnico e bem-estar dos utilizadores dos edifícios;

- Manter atualizadas as informações técnicas sobre os edifícios, elaborando o histórico dos equipamentos;
- Utilizar a ferramenta informática de gestão de manutenção utilizada pela NMS|FCM, caso exista.

ARTIGO 22.º

EQUIPA TÉCNICA PERMANENTE

1. Sem prejuízo do disposto nos termos 3.14 e 3.15 das Clausulas Técnicas do **Anexo III** ao presente Caderno de Encargos, a equipa técnica afecta ao Adjudicatário será composta por pessoal com experiência na área de intervenção identificada no presente caderno de encargos, que garantam o bom cumprimento das obrigações que resultam para o Adjudicatário.
2. O perfil e dimensionamento da equipa técnica ficará a cargo do Adjudicatário, devendo este garantir o cumprimento do calendário estabelecido no presente Caderno de Encargos, sendo que a equipa técnica permanente deverá ser composta com, no mínimo, 6(seis) elementos.
3. A equipa técnica deverá ter 1 (um) coordenador, com experiência comprovada na área da manutenção a edifícios do Ensino Superior da área da Saúde, sendo que, os restantes membros da equipa deverão também eles ter experiência comprovada na mesma área.
4. Sempre que a Entidade Adjudicante considerar necessário, solicitará ao Adjudicatário e este obriga-se a disponibilizar, a substituição de qualquer recurso que justificadamente julgue inadequado à execução das tarefas em causa, por um recurso de perfil e competências técnicas adequadas.

5. São da responsabilidade do Adjudicatário os encargos com a formação do pessoal afecto à execução do contrato, bem como o respectivo uniforme e Equipamentos de protecção individual (EPI's).
6. Será obrigatório a todos os elementos da equipa de manutenção o uso de todos os EPI's obrigatórios por lei.
7. No caso de ausências ou faltas justificadas ou não justificadas dadas pelo pessoal afecto à equipa e em especial por algum do(s) elemento(s) permanente(s), o Adjudicatário garantirá a sua substituição, mediante prévia autorização do NMS|FCM (SF-NOM).
8. O pessoal do Adjudicatário e toda a equipa afecta à execução contratual fica sujeito ao registo individualizado de entradas e saídas das instalações a cargo do Serviço de Vigilância e Segurança das instalações.
9. O pessoal do Adjudicatário deverá garantir a execução de todos os trabalhos objecto do presente Caderno de Encargos, sendo da inteira e exclusiva responsabilidade do Cocontratante a afectação de técnicos e funcionários em número suficiente para assegurar a cobertura de folgas legais, faltas, períodos de férias e doença.
10. Os trabalhos deverão ser executados durante o seguinte horário: entre as 08:00 horas e as 20:00 horas de todos os dias úteis, e uma equipa de intervenção de emergência/piquete com um mínimo de dois trabalhadores destinada a intervenções urgentes com um total consignado 32 (trinta e duas) horas/mês aos Sábados, Domingos e feriados e após as 20:00 horas de dias úteis conforme agendamento da NMS|FCM.
11. O Adjudicatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo

o pessoal afecto à prestação de serviços, sendo da sua conta os encargos que resultem de tais obrigações.

12. Antes do início da prestação de serviços e, posteriormente, sempre que a NMS|FCM o exija, o Adjudicatário apresenta apólices de seguro contra acidentes de trabalho relativamente a todo o pessoal empregado.

ANEXO I

O Adjudicatário compromete-se a prestar, nos termos e condições abaixo definidas, os seguintes serviços:

PRAZOS DE EXECUÇÃO

PRAZO DE EXECUÇÃO DOS TRABALHOS

1. A execução dos trabalhos compreendidos no Contrato a celebrar deve ocorrer automaticamente sem necessidade de autorização da NMS|FCM, mas em cumprimento do estipulado no presente documento e respectivos anexos.
2. A execução dos trabalhos compreendidos na manutenção correctiva deverá ocorrer a pedido e de acordo com as orientações da NMS|FCM, mediante prévia solicitação dirigida via *email* (e/ou telefónica) ao Cocontratante.
3. A NMS|FCM comunicará ao Cocontratante, com a necessária antecedência, as características técnicas e funcionais dos trabalhos a executar e a respectiva data de consignação.
4. O Cocontratante obriga-se a:
 - I) Iniciar a execução de cada trabalho na respectiva data de consignação;
 - II) Concluir a execução de cada trabalho e solicitar a realização de vistoria do mesmo para efeitos de validação no prazo determinado pela NMS|FCM.
 - III) Executar todos os trabalhos previstos no presente caderno de encargos, nomeadamente os trabalhos de manutenção preventiva e correctiva, melhor definidos no Anexo II ao presente documento.

CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO DOS TRABALHOS**INFORMAÇÕES SOBRE O LOCAL DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

O Cocontratante declara e garante que se inteirou localmente das condições da realização dos trabalhos e dos bens e equipamentos objecto da manutenção referentes à prestação de serviços de manutenção, assistência e gestão técnica aos edifícios da NMS|FCM.

EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

O Cocontratante deverá apresentar mapas de periodicidade de execução de rotinas para as operações de manutenção e assistência e fichas técnicas de controlo de rotinas para os seguintes temas:

- Coberturas / Fachadas e Pavimentos;
- Caleiras / sumidouros;
- Tetos, Pavimentos, Mobiliário Fixo, Divisórias, Guardas e Corrimãos;
- Portas, Janelas, Cancelas e Portões;
- Redes de Águas: Regas, Consumos e de Incêndios; Dispositivos de Utilização;
- Equipamentos Sanitários; Rede de Esgotos; Separadores de Óleos Minerais; Redes de Gás;
- Instalações Elétricas Gerais; Quadros; Tomadas; Iluminação; Caminhos de Cabos e Caixas e Calhas de Pavimento;
- Posto de Seccionamento e Transformação e Proteção Contra Descargas Atmosféricas - Terra De Proteção;
- Central de Alimentação de Energia de Emergência;
- Equipamento de Alimentação Ininterrupta de Energia (UPS);
- Sistema de Gestão Técnica;

- Infraestruturas de Comunicações - Voz e Dados;
- Segurança: Instalações de Detecção de Incêndios, CO2, Gás e Intrusão;
- Extintores/carreteis/bocas de incêndio;
- Instalações Eletromecânicas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado.

ROTINAS

Nas Disposições Técnicas, são descritas as diversas rotinas de manutenção e respetivas periodicidades, resumidas no Anexo 2 - Mapa de periodicidade de execução de rotinas, para cada tipo de equipamento e técnica, que deverão ser sempre consideradas como indicativas ou mínimas, sendo a responsabilidade de propor as mesmas do Cocontratante.

As intervenções que possam afetar o normal funcionamento dos serviços instalados no edifício deverão ser sempre comunicadas ao Gestor do Contrato ou interlocutor por este indicado.

LISTAGEM DE TAREFAS (LT)

Deverá ser entregue mensalmente o mapa de procedimentos de contrato - Anexo II e a listagem dos trabalhos programados semanalmente, indicando se existe custos de consumíveis não incluídos no contrato.

PLANOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA (PMP)

O Cocontratante deverá elaborar e submeter para aprovação da entidade adquirente os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) específicos para cada tipo de infraestrutura a manter, tendo em atenção não apenas os requisitos previstos nas Disposições Técnicas, como também outros requisitos regulamentares e legais e os específicos dos equipamentos em causa, as instruções do fabricante e do instalador e a

sua experiência, no prazo máximo de 30 dias após início do contrato.

COMUNICAÇÃO DE ANOMALIAS

O cocontratante obriga-se a definir os materiais e peças de substituição corrente necessários aos trabalhos de manutenção que a NMS|FCM deverá adquirir.

O Cocontratante obriga-se a alertar para a necessidade de proceder a trabalhos de manutenção correctiva, documentando as necessidades dos mesmos e apresentando uma solução discriminada para o efeito. Deverá também apresentar proposta discriminada para o efeito.

O contraente público reserva-se o direito de consultar o mercado e mandar executar os trabalhos a outrem, se o entender, mantendo-se as obrigações de continuidade de manutenção pelo cocontratante.

LEVANTAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS (LI)

O Levantamento da Infraestrutura (LI) deverá ser para cada edifício e decomposto pelas áreas de manutenção.

Relativamente às infraestruturas, deve ser feito uma descrição genérica quanto à tipologia, sendo os materiais, equipamentos e acessórios principais descritos, fotografados e indicados em planta se necessário.

Caso se trata de equipamentos deverá conter um levantamento fotógrafo com indicação de marca e modelo e o seu número de série se aplicável.

O levantamento deverá ser apresentado no prazo máximo de seis meses após início do Contrato.

RELATÓRIO DE DIAGNÓSTICO (RD)

A avaliação do estado das infraestruturas abrangidos pelo Contrato deve integrar a realização de ensaios gerais e de

medições dos consumos energéticos, destinados a comprovar parâmetros de bom funcionamento e de eficiência, a repetir com periodicidade anual.

O RD dos sistemas e dos equipamentos abrangidos pelo Contrato deve ter por referência o "Levantamento da Infraestrutura" indicando o seu estado de conservação, os resultados dos ensaios e medições e eventuais patologias detetadas.

O RD deve conter a descrição da manutenção efetuada (programada / não programada) e necessidades de manutenção corretivas.

O RD deve incluir uma proposta técnico-económica de eventuais trabalhos de reparação que não se enquadrem nos serviços de manutenção de rotina previstos no Contrato, necessários para devolver o funcionamento adequado aos equipamentos, ou de trabalhos de beneficiação/alteração das instalações e equipamentos obsoletos, em fim de vida útil ou não adequados ao fim a que se destinam.

O relatório deverá ser apresentado pelo menos uma vez por ano, sendo que o primeiro deverá ser entregue ao fim de seis meses.

LISTAS DE CONSUMÍVEIS, MATERIAIS E PEÇAS DE SUBSTITUIÇÃO CORRENTE

Nestas Disposições Técnicas são também indicados alguns dos consumíveis, materiais e peças de utilização corrente, por especialidade, cujo fornecimento é parte integrante do Contrato.

O Cocontratante obriga-se indicar nos documentos Lista de Tarefas e Relatório Diagnóstico os consumíveis aplicados em cada equipamento.

As peças, os consumíveis e os componentes dos equipamentos objeto de Contrato, deverão ser substituídos de imediato,

sempre que, no decurso das ações de manutenção, sejam detetados indícios de funcionamento deficiente.

O Adjudicatário obriga-se a garantir um *stock* mínimo de consumíveis, peças e materiais a aplicar nas instalações que estão incluídos no Contrato, de modo a garantir a reparação imediata das instalações em avaria, sendo apenas devido pela NMS|FCM o preço dos consumíveis efectivamente fornecidos pelo Adjudicatário e devidamente confirmados pela NMS|FCM.

O Cocontratante não poderá alegar indisponibilidade no fornecedor, daqueles consumíveis, materiais ou peças, para protelar a resolução de qualquer avaria.

O Cocontratante obriga-se a definir os materiais e peças de substituição corrente necessários aos trabalhos de manutenção que a NMS|FCM deverá adquirir por não estarem incluídos no Contrato.

Constitui encargo do Cocontratante o fornecimento e utilização das máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, andaimes, lavadora a jacto de água, escadas e escadotes, carrinhos de transporte e todo o material indispensável à boa execução dos trabalhos.

INFRAESTRUTURAS INCLUÍDAS NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As instalações, redes e equipamentos, abrangidos pela prestação de serviços, são os que abaixo se discriminam, agrupados por semelhança de especialidades:

I. Construção Civil e Arquitetura, Carpintarias, Serralharias e Redes de Águas, de Esgotos e Gás

- Coberturas e fachadas (incluindo janelas e envidraçados)
- Tetos, pavimentos, mobiliários fixos, divisórias, guardas e corrimãos
- Portas, janelas, cancelas e portões

- Rede de águas (rega, consumo e incêndio)
- Equipamentos sanitários
- Redes de esgotos
- Rede de águas pluviais (Caleiras em pavimentos e coberturas e sumidouros)
- Separador de óleos minerais
- Rede de gás
- Extintores/carreteis/bocas de incêndio

II. Instalações e Equipamentos Elétricos

- Instalações elétricas gerais
- Quadros elétricos
- Quadros, tomadas e iluminação
- Caminhos de cabos, caixas e calhas de pavimento
- Posto de seccionamento e transformação
- Proteção contra descargas atmosféricas - terra de proteção
- Grupos de emergência
- Elementos publicitários iluminados - iluminação exterior
- Infraestrutura de comunicações
- Rede integrada de voz e dados
- Sistema de som, conferências e tradução simultânea
- Intercomunicação
- Informação horária
- Rede de voz e dados
- Posto de seccionamento e transformação (se aplicável)
- Equipamentos de Segurança
- Ascensores/iluminação (exceto o que é da competência da EMIE)

III. Gestão Técnica Centralizada

- Sistemas de gestão técnica

IV. Instalações Mecânicas e de Climatização

- Sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado – AVAC
- Grupos bomba de calor
- Caldeira
- Chiller
- Permutador de calor
- Unidades de ar novo
- Unidades de tratamento de ar
- Ventiladores
- Ventiloinconvectores
- Bombas circuladores de água
- Unidades de expansão direta
- Depósitos inerciais de água fria
- Rede de distribuição de ar
- Rede hidráulica
- Sistemas de comando controlo e sinalizações

1.7 Equipamentos Excluídos no Contrato

- Ascensores

EXECUÇÃO SIMULTÂNEA DE OUTROS TRABALHOS NO LOCAL DA OBRA

A NMS|FCM reserva-se o direito de executar ela própria, ou de mandar executar por outrem, conjuntamente com os da presente prestação de serviços, quaisquer trabalhos não incluídos no Contrato, ainda que sejam de natureza idêntica à dos contratados.

GESTÃO DE RESÍDUOS

O cocontratante promove a remoção dos resíduos sólidos e líquidos resultantes dos trabalhos de manutenção, designadamente, óleos, desperdícios, vidros, lâmpadas e outros, segundo as normas em vigor para cada situação.

ANEXO II

LOCAIS (INSTALAÇÕES, ESPAÇOS E ÁREAS OBJECTO DO CONTRATO)

1. LOCAIS:

1.1. As prestações objecto do contrato decorrerão nos Edifícios da NOVA Medical School|Faculdade de Ciências Médicas da Universidade Nova de Lisboa, bem como locais de estacionamento (cobertos e descobertos), todo o espaço exterior, coberturas dos edifícios e tratamento de jardins.

1.2. Incluem-se também todas as instalações técnicas e especiais bem como todos os sistemas e respectivos equipamentos neles inseridos.

1.3. Os edifícios são os seguintes:

PÓLO DE ENSINO - EDIFÍCIO SEDE

- EDIFÍCIO PRINCIPAL, nomeadamente Direcção, Áreas Nobres e Sala de Actos, Sala dos Conselhos, Serviços e Divisões, Salas de Aula, Salas Polivalentes e Auditórios, Anfiteatros, Laboratórios, Gabinetes, Secretariados, Salas de Reuniões, Salas de Informática, Estacionamentos (2 descobertos), Bastidores de Informática e telecomunicações, Posto de Transformação (PT) e Grupo de Emergência, Casa da Água e do Gás, Espaços comuns (claustro, escadas, corredores e átrios), Instalações Sanitárias, Cobertura, Sótão e respetivos acessos.
- Portaria principal.
- Instalações Anexas e Espaços Exteriores (acessos pedonais e de veículos, estacionamento).
- ANEXO SUL - nomeadamente Laboratórios, Teatro Anatómico, Morgue, Biotério da Anatomia, Biblioteca da Anatomia, Biblioteca da Imunologia, Departamentos

(gabinetes, secretariados e salas de reuniões), Salas de Aula e Anfiteatros, espaços comuns (escadas, corredores e átrios), Instalações Sanitárias, Vestuário e Armazém da Cafetaria, Cobertura.

- EDÍFICO DO BIOTÉRIO - nomeadamente Laboratórios, Biotério de Roedores, Gabinetes, Salas de Aula, espaços comuns (escadas, corredores e átrios), Instalações Sanitárias, Cobertura.
- EDIFÍCIO DA CAFETARIA - nomeadamente 2 (dois) Pisos de cafetaria e cantina/refeitório com *self-service*, Cobertura e respetivo acesso.
- EDIFÍCIO ESCOLAR - nomeadamente Serviços e Divisões, Salas de Aula e Auditórios, Bar de Santana, Áreas de Estudo, Gabinetes, Secretariados, Salas de Reuniões, Cave, Espaços de Arquivos, espaços comuns (escadas, corredores e átrios), Instalações Sanitárias, Cobertura.

PÓLO DE INVESTIGAÇÃO

- Edifício CEDOC I (Amarelo) - nomeadamente Laboratórios, Biotério de Peixes, Salas Multiusos, Unidades de Investigação e Laboratórios, Departamentos, Gabinetes, Secretariados, Salas de Aula, Espaços Comuns (escadas, corredores e átrios), Instalações Sanitárias, Cobertura.
- EDIFÍCIO CEDOC II (Cinzento) - nomeadamente Laboratórios, Salas Multiusos, Unidades de Investigação e Laboratórios, Departamentos, Gabinetes, Secretariados, Salas de Aula, Anfiteatro/Auditório Professor Doutor Manuel Machado Macedo, Espaços Comuns (escadas, corredores e átrios), Bar refeitório com *self-service* e com esplanada, Instalações Sanitárias, Cobertura, Estacionamento coberto no Piso -1, Cais de Cargas e Descargas.

- EDIFÍCIO DA BIBLIOTECA - nomeadamente Biblioteca, Espaços de estudo e de informática, Auditório, Bar refeitório com *self-service*, Salas de aula, Salas Multiusos com Modelos, Unidades de Investigação e Laboratórios, Espaços Comuns (escadas, corredores e átrios), Cobertura, Instalações Sanitárias, Estacionamento descoberto e acessos exteriores aos edifícios.

EDIFÍCIO ESCOLAR DA NMS|FCM NO HOSPITAL DE SÃO FRANCISCO

XAVIER

- EDIFÍCIO ESCOLAR - nomeadamente Departamentos, Gabinetes, Secretariados, Salas de Aula e Anfiteatro, Espaços Comuns (escadas, corredores e átrios), Bar refeitório com *self-service*, cozinha, Cobertura, Instalações Sanitárias, Estacionamento Coberto no Piso -1, e estacionamento descoberto.

1.4. São objeto do contrato todas as instalações técnicas e especiais, designadamente:

- INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS - Quadros eléctricos, Sistema de Iluminação, Tomadas de energia, Electrobombas, UPS's;
- GRUPO DE EMERGÊNCIA - Geradores de Emergência
- INSTALAÇÕES DE SEGURANÇA - Intrusão, Incêndios, Controlo de Acessos;
- POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO E SECCIONAMENTO;
- EXTINTORES, CARRETÊIS, MANGUEIRAS DOS SISTEMAS DE INCÊNDIO;
- INSTALAÇÕES DE ÁGUAS / ESGOTOS (RESIDUAL E PLUVIAL);
- AVAC - Controlo de temperaturas no interior dos edifícios;
- PEQUENOS TRABALHOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL E OUTROS DECORRENTES DA CONDUÇÃO DE EDIFÍCIOS DESTE TIPO, TAIS

COMO A CARGA E DESCARGA DE MOBILIÁRIO, ARRUMAÇÃO DO MESMO, ETC.;

- APOIO AOS EVENTOS, AULAS E SESSÕES NAS SALAS E AUDITÓRIOS COM MONTAGEM, DESMONTAGEM E CONDUÇÃO DE EQUIPAMENTOS AUDIOVISUAIS, SOM E OUTROS NECESSÁRIOS AO FUNCIONAMENTO DOS MESMOS;
- LIMPEZA DE TODAS AS COBERTURAS E TODOS OS ESPAÇOS EXTERIORES, TRATAMENTO DOS JARDINS, REMOÇÃO DE LIXO DOS CAIXOTES/ECOPONTOS EXTERIORES;
- LIMPEZA DE FILTRO DA HIDROPRESSORA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO POLO DE INVESTIGAÇÃO;
- MANUTENÇÃO DE LAVA-OLHOS E CHUVEIROS DE EMERGÊNCIA;
- COLOCAÇÃO DE ÁGUA NOS RALOS DE PAVIMENTOS DOS LABORATÓRIOS DO PÓLO DE INVESTIGAÇÃO
- REDES DE DADOS E VOZ, LIMPEZA DE BASTIDORES, CERTIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS REDES;
- REDES DE FIBRA ÓPTICA, CERTIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS REDES EXISTENTES.

1.5. Não se incluem no objecto do contrato as prestações respeitantes à manutenção das centrais telefónicas, informática, elevadores, AVAC (substituição de peças dos equipamentos - apenas está abrangido verificação/análise da avaria/pequenas reparações sem recurso a materiais), central de bombagem de esgotos e central de neutralização de águas laboratoriais.

ANEXO III

- I. PROGRAMA DE TRABALHOS E ATIVIDADES
- II. MEMÓRIA DESCRITIVA DO MODO DE EXECUÇÃO DOS TRABALHOS
- III. CLÁUSULAS TÉCNICAS

I

PROGRAMA DE TRABALHOS E ATIVIDADES

1. O programa de trabalhos poderá ser alvo de alterações, durante a execução contratual, sendo o Cocontratante notificado da respectiva alteração, através de comunicação emitida pelo Entidade Adjudicante através do Serviço Financeiro - Núcleo de Obras e Manutenção (SF-NOM).
2. A urgência dos trabalhos e os trabalhos prioritários serão definidos pela (SF-NOM), competindo ao Cocontratante respeitar na íntegra o nível de prioridade bem como os prazos para a execução dos mesmos, sob pena de aplicação das sanções contratualmente previstas.
3. A gestão de prioridades será definida pela SF-NOM, o Cocontratante terá de efectuar os trabalhos solicitados nos prazos definidos pela SF-NOM. Caso o Cocontratante não concorde com as prioridades definidas pela SF-NOM, deverá o mesmo comunicar por escrito, qual deveria ser, em seu entendimento, a ordem das prioridades, cabendo à SF-NOM aceitar ou rejeitar a alteração.
4. O Cocontratante é responsável pelos danos ou extravios provocados pelo pessoal ao seu serviço, bem como o controlo

das chaves que lhe forem confiadas e quaisquer prejuízos que resultem do não cumprimento do contrato.

5. O Director Técnico de Manutenção (mencionado na cláusula 3.1.1. do presente caderno de encargos) deve realizar visitas às instalações, onde são executados os trabalhos e tarefas), com uma periodicidade semanal, dando dessa visita prévio conhecimento à NMS|FCM, bem como deverá prestar informações sobre o andamento e cumprimento dos trabalhos e/ou receber informações/ordens relacionadas com o controlo, melhoria e eficiência dos trabalhos.

6. Sem prejuízo do disposto no presente documento, são ainda obrigações do Cocontratante, as seguintes:

6.1. Folhas de Intervenção (Relatório individual por cada intervenção efectuada pelo Cocontratante)

As Folhas de Intervenção destinam-se a um controlo técnico da execução de todos os trabalhos efectuados pela equipa de manutenção, bem como o controlo das quantidades de material aplicado aquando de tais intervenções.

Por cada trabalho ou tarefa executados, o Cocontratante deverá preencher a folha de intervenção, podendo esta obrigação dar lugar ao preenchimento de mais do que uma folha por dia.

As folhas de intervenção deverão conter a seguinte informação:

- Número da folha de intervenção
- Data da intervenção
- Local da intervenção
- Descrição da intervenção
- Material utilizado na intervenção (descrição do material com quantidades)
- Justificação para o material utilizado
- Informação se o trabalho ficou concluído

6.2. A folha de intervenção “base” é fornecida pela SF-NOM ao Cocontratante, ficando à responsabilidade deste o preenchimento total da folha, devendo obrigatoriamente o trabalho a efectuar ser previamente autorizado pela SF-NOM.

6.3. Todos e quaisquer trabalhos deverão ser comunicados e autorizados pela SF-NOM.

6.4. As folhas de intervenção deverão ser entregues todas as 6^{as} feiras (caso o dia de entrega coincida com dia feriado, deverá ser entregue no dia útil imediatamente anterior). O modo de entrega deverá ser por *email* ou por mão própria.

6.5. Nos três meses seguintes ao início do Contrato, o Cocontratante entregará:

6.5.1. Uma lista discriminando exaustivamente todos os bens objecto do Contrato, suas quantidades e localização geográfica.

6.5.2. Um planeamento anual das intervenções de manutenção preventiva contendo todos os bens identificados no número anterior.

6.6. Após a verificação da execução das intervenções efectuadas, a SF-NOM assinará a folha de intervenção respectiva, registando a data de aceitação dos trabalhos, bem como a ocorrência de eventuais falhas ou deficiências constatadas na execução dos mesmos.

6.7. A aceitação dos trabalhos não desresponsabiliza o Cocontratante pelas eventuais falhas técnicas resultantes de uma má intervenção efectuada.

6.8. Em caso de falha técnica imputável ao Cocontratante, este obriga-se a reparar a mesma, de imediato e sem qualquer encargo para a NMS|FCM.

II

MEMÓRIA DESCRITIVA

2.1 - Objetivo

A presente Memória Descritiva e Condições Técnicas Especiais constituem o projecto que tem como objectivo explicitar as condições para dotar todos os Edifícios referidos no 1.1 Anexo II do Caderno de Encargos e espaços exteriores da NOVA Medical School|Faculdade de Ciências Médicas da Universidade NOVA de Lisboa (NMS|FCM), de uma adequada manutenção e conservação das Instalações Técnicas e dos próprios edifícios.

2.2 - Generalidades

O Cocontratante obriga-se a executar todos os trabalhos e tarefas principais e acessórias às seguintes quatro actividades fundamentais.

2.2.1 - Condução Técnica das Instalações, Pequenos Arranjos e Limpeza das Coberturas, Instalações Técnicas, Limpezas de Espaços Exteriores e Tratamento dos Jardins.

Será obrigatória a presença em permanência de, pelo menos, 6 (seis) Técnicos que conduzam as instalações, façam pequenos arranjos a qualquer instante, tais como: substituição de lâmpadas, balastros e arrancadores; intervenção nos Quadros Elétricos / UPS / grupo de emergência e equipamentos de AVAC; reparação/colocação de novas torneiras, autoclismos, sanitas, portas, fechaduras, puxadores, janelas; colocação de vedantes em sanitas, urinóis, etc; execução de desentupimentos em urinóis, sanitas e lavatórios, bem como caixas de visita de saneamento e pluvial; mudança de extensões telefónicas, mudanças de equipamentos e mobiliário, etc. Apoio ao nível

dos audiovisuais em congressos/eventos existentes no interior da NMS|FCM.

- O perfil destes técnicos consta das Condições Técnicas Especiais.

A limpeza dos espaços e tratamento dos jardins poderá ser feita por outro pessoal que não o residente.

A limpeza dos espaços exteriores deverá ser efectuada diariamente, incluindo a remoção do lixo existente nos diversos ecopontos e caixotes do lixo espalhados pela NMS|FCM.

2.2.2 - Manutenção Preventiva:

- a) Manutenção preventiva - Condução técnica e inspecção
- b) Manutenção preventiva - Controle de Condição
- c) Manutenção preventiva sistemática

2.2.3 - Manutenção Correctiva ou Curativa

2.2.4 - Obras Novas

2.3 - Todos os consumíveis que garantam a manutenção do 1º nível (pregos, anilhas, parafusos, porcas, lâmpadas de iluminação normal, soldadura, entre outros) e trabalhos inerentes (materiais para limpeza, produtos químicos e mecânicos para desentupimento de tubagens de esgoto, escadas, etc.) serão da conta do Cocontratante.

2.4 - Todos os Trabalhos de substituição de lâmpadas de iluminação, disjuntores, etc., bem como pequenos arranjos de construção civil e ainda outros decorrentes da condução de edifícios deste tipo tais como carga e descarga de mobiliário, arrumação do mesmo, etc., estão também incluídos.

2.5 - No caso de componentes e elementos específicos, nomeadamente lâmpadas de equipamentos, balastros, baterias e outros materiais consumíveis não abrangidos, o Cocontratante compromete-se a repor estes equipamentos num prazo máximo que variará conforme a importância do

equipamento (1 hora no caso de disjuntores, lâmpadas, balastros ou outros equipamentos essenciais, até 1 dia nos outros casos).

2.6 - Estes equipamentos, verificados e validados pelo Coordenador da SF-NOM da NMS|FCM, são facturados todos os meses de acordo com os seguintes critérios:

- a) De acordo com a lista de preços unitários apresentada pelo Cocontratante ou
- b) De acordo com o valor de aquisição do equipamento (fotocópia do fornecedor)

2.7. - A SF-NOM poderá informar o Cocontratante de que o preço a facturar para os materiais é excessivo, tendo o Cocontratante de apresentar nova proposta de preço de outro fornecedor, a fim de melhorar os preços dos materiais a facturar. Para tal, a SF-NOM terá de informar a título de exemplo, locais onde se vendam os mesmos produtos a preços mais baixos.

2.8. - A SF-NOM, a qualquer momento do Contrato, caso julgue excessivo o valor de compra de determinado material/produto/equipamento apresentado pelo adjudicatário, poderá optar pela compra directa do mesmo ao fornecedor, informando disso ao Cocontratante, que ficará impedido de o comprar.

2.9. - Para além das folhas de intervenção normais da manutenção, o Cocontratante elaborará relatórios Trimestrais com indicação do estado das instalações e eventuais melhorias ou transformações que julgue úteis ou necessárias ao bom funcionamento das mesmas.

2.10. - No fim do 1º trimestre o adjudicatário elaborará um relatório, contendo tudo o que entenda dizer sobre as instalações para eventuais melhorias. Considerar-se-á assim que os primeiros três meses, independentemente das suas

tarefas normais, constituem o prazo máximo para o adjudicatário tomar conhecimento das instalações.

2.11. - As fichas de manutenção apresentadas são indicativas, podendo ser melhoradas, devendo ser apresentadas com a proposta fichas para a totalidade dos equipamentos e instalações.

2.12. - Sem prejuízo do descrito nas Condições Técnicas as instalações objecto deste concurso são as seguintes:

2.12.1 - Instalações Eléctricas

- Espaço e envolvente dos Postos de seccionamento e transformação
- Quadros eléctricos
- UPS e espaço envolvente
- Aparelhos de iluminação normal e de emergência
- Aparelhagem de comando e tomadas
- Rede de Terra
- Para-raios
- Todos os equipamentos e instalações eléctricas
- Outro complementares ao funcionamento da instalação.

2.12.2 - Outras Instalações

- Centrais Hidropressoras
- Centrais de bombagem da rede de incêndios
- Centrais de bombagem de esgotos
- Torneiras, ralos, bocas visita, etc.
- Instalações Sanitárias existentes na NMS|FCM (manutenção e reparação de todo o existente no interior das mesmas: torneiras, lavatórios, urinóis, fluxómetros, sifões, autoclismos, desentupimentos, pequenas pinturas, fechaduras e puxadores, portas, janelas, vedantes, tubos de água e esgoto, etc.)
- Pequenos arranjos nos espaços exteriores (arranjo de bancos, pequenas pinturas/envernizamentos, troca de lâmpadas, outros trabalhos de manutenção, etc.)

- Gerador de emergência e espaço envolvente
- Central de deteção de incêndios e respectivo equipamento
- Central de deteção de monóxido de carbono e respectivo equipamento
- Carretéis - Manutenção e ensaios anuais
- Extintores - Manutenção e carregamento (Não inclui o gás)
- AVAC - Controlo de temperaturas dos diversos espaços da Faculdade e verificação/reparação de anomalias
- Louças sanitárias
- Todos os órgãos e acessórios complementares aos sistemas e equipamentos, necessários para a perfeita execução da função para que foram desenhados
- Limpeza de todos os locais de instalações técnicas do edifício e coberturas dos edifícios
- Limpeza de todo o exterior do complexo bem como o tratamento dos jardins
- Diversos de Construção Civil e Serralharia (fechaduras, afinamento de portas, vidros, tectos falsos, pavimentos, pequenas pinturas, etc.).
- Supervisão dos equipamentos do sistema de Vídeo Vigilância
- Portas automáticas
- Carga e descarga de material e mobiliário
- Apoio às sessões nos auditórios e outros locais com montagem, desmontagem e condução de equipamentos audiovisuais e outros necessários ao funcionamento dos mesmos.

III

CLÁUSULAS TÉCNICAS

3.1 - Âmbito

No sentido de otimizar as condições de execução das tarefas objecto do contrato de manutenção Preventiva, Correctiva,

Condução e Assistência Técnica ao espaço físico, propriedade NOVA Medical School|Faculdade de Ciências Médicas da Universidade NOVA de Lisboa, que compreende para além dos respectivos edifícios, os locais de estacionamento, todo o espaço exterior, coberturas dos edifícios e todas as instalações técnicas e especiais, bem como todos os sistemas e respectivos equipamentos nele inseridos, o presente Caderno de Encargos constituirá, depois de devidamente adaptado, o Contrato a celebrar.

Nesse sentido e no âmbito de uma Gestão da Manutenção global e integrada foram elaboradas, como exemplo fichas de manutenção das Instalações Técnicas dos edifícios, no qual se especificam os equipamentos, caracteriza o tipo de prestação pretendida, e se definem os tipos e quantidades de trabalho, bem como as suas periodicidades e forma de bem executar.

Integra-se assim o conjunto de trabalhos e acessórios indispensáveis, no sentido de assegurar uma responsabilidade global que assegure o bom estado de conservação, apresentação e desempenho das instalações bem como a sua continuidade de serviço.

As fichas e tipos de trabalhos indicados são apresentados como exemplo, não constituindo uma limitação à apresentação de outras fichas de trabalho que o Cocontratante entenda dever apresentar desde que melhorem os serviços/trabalhos pretendidos.

É de salientar que, as fichas tipo de manutenção apresentadas neste caderno de encargos, que indicam os trabalhos a efectuar pelo Cocontratante, de acordo com a periodicidade indicada nas mesmas fichas, poderão ser reajustadas a qualquer instante por parte da SF-NOM, devendo este último informar o Cocontratante.

A manutenção pretendida compreende a assistência regular executada durante o horário normal de funcionamento dos serviços de modo a garantir a total disponibilidade e máximo de fiabilidade, bem como uma boa conservação e apresentação das instalações e equipamentos. Será também considerada uma tarefa do serviço contratado, a recepção e encaminhamento de pedidos de reparação solicitados por elementos autorizados para o efeito, o seu processamento informático, a coordenação da sua execução e fecho de obra, tendo como objectivo principal uma optimização e controlo dos custos envolvidos.

O Cocontratante deverá seguir escrupulosamente as indicações e pedidos efectuados pela SF-NOM.

O Cocontratante deverá utilizar para auxílio da planificação, gestão e registo histórico de todas as intervenções, um programa Informático de Gestão da Manutenção.

Compreendem-se no âmbito dos serviços a prestar e nos moldes que adiante se especifica as seguintes áreas de intervenção:

- Levantamento do estado das Instalações
- Condução das instalações por equipa residente nas instalações e fornecimento dessa mesma equipa
- Manutenção das instalações descritas nas Cláusulas Jurídicas e na Memória Descritiva.

Sem prejuízo de outras acções enumeram-se de seguida as principais:

Iluminação e Rede Elétrica:

- Verificação/Reparação do funcionamento dos pontos luminosos e do estado geral dos aparelhos;
- Verificação/Reparação da presença de sobreaquecimento;
- Substituição de lâmpadas, arrancadores e balastros, sempre que necessário;

- Verificação/Reparação de tomadas de energia e rede sempre que necessário;
- Controlo da continuidade das massas à terra;
- Controlo da estanqueidade.
- Quadros Elétricos
- Etc.

Caminhos de Cabos e Calhas Elétricas BT/MT Tomadas e Alimentação a Equipamentos

- Verificação/Reparação da fixação dos suportes das esteiras de cabos, calhas e tomadas elétricas;
- Inspeção visual da cablagem, calhas e tomadas elétricas;
- Medição da resistência de isolamento da cablagem respeitante aos sistemas vitais.
- Etc.

Aparelhos Sanitários

- Verificação/Reparação de torneiras, fluxómetros, sifões de lavatório e autoclismos;
- Verificação/Reparação das fixações dos aparelhos sanitários;
- Substituição de vedantes de torneiras, fluxómetros e autoclismos, se necessário/quando solicitado;
- Controlo das fixações dos tampos das peças sanitárias.
- Desentupimentos
- Vistoria regular das instalações sanitárias
- Verificação e fixação das ferragens das divisórias (fenólicos) das instalações sanitárias
- Etc.

Rede de Abastecimento de Águas Sanitárias, Rede de Esgotos, Redes de Combate a Incêndios e Extintores

- Controlo da estanqueidade da rede de águas;

- Verificação/Reparação de redutores de pressão e válvulas;
- Controlo das fixações e do isolamento térmico;
- Reparação de pontos de corrosão;
- Verificação/Reparação dos esgotos, limpeza de prumadas, ramais e caixa;
- Verificação dos extintores e recarga dos mesmos;
- Etc.

Portões, Portas, Janelas e Vidros

- Verificação do estado da corrosão;
- Verificação/Reparação de fechos, fechaduras, puxadores, molas de porta e dobradiças;
- Lubrificação de fechos, fechaduras e dobradiças;
- Verificação/Reparação dos vidros e sua fixação;
- Estanquicidade dos caixilhos, colocação de vedantes sempre que necessário;
- Retoque nos pontos de ferrugem existentes;
- Compensação do desgaste das dobradiças;
- Reaperto de componentes.
- Substituição de rodízios de janelas
- Etc.

Exteriores e Coberturas

- Limpeza das coberturas dos edifícios (coberturas tradicionais, em terraço), incluem-se caleiras, algerozes, tubos de queda;
- Substituição de telhas partidas em coberturas tradicionais;
- Substituição de ralos/pinhas das caleiras das coberturas
- Soldadura dos pontos de colagem nas coberturas inclinadas de Zinco

- Execução de reparações pontuais ao nível da impermeabilização das coberturas, colocação de telas de impermeabilização/ aplicação de outro método de impermeabilização.
- Limpeza de todo o espaço exterior que compreende a NMS|FCM;
- Lavagem regular da zona dos contentores do lixo com sistema de lavagem à pressão
- Tratamento das zonas ajardinadas (estão incluídas todas as plantas, árvores, tratamento dos jardins, materiais e equipamentos necessários, inclui a poda de árvores e sebes com exclusão de máquinas elevatórias caso sejam necessárias a fornecer pela NMS|FCM).
- Etc.

Outros

- Pequenos trabalhos de construção civil;
- Carga e descarga de material e mobiliário;
- Apoio às sessões nos auditórios e outros locais com montagem, desmontagem e condução de equipamentos audiovisuais e outros necessários ao funcionamento dos mesmos.
- Etc.

3.2 - Descrição dos Trabalhos Incluídos

Os trabalhos de manutenção englobam inspecções e intervenções necessárias para a manutenção e melhoramento das instalações e equipamentos, de acordo com as fichas de intervenção e os planos de manutenção preventiva não exaustivos que se juntam em anexo, respeitando os requisitos mínimos à NMS|FCM, de forma a manter o equipamento em bom estado de funcionamento, conservação e apresentação.

Os trabalhos de Manutenção são formalizados através de Ordem de Trabalho por Tipo de Manutenção. Os Tipos de Manutenção podem-se definir da seguinte forma:

- Por **Manutenção Preventiva - Condução e Inspeção** entende-se:

Acções fundamentalmente de carácter sensorial genérico com recurso à utilização de equipamentos simples de medição. Determinam ou não necessidade de intervenção de manutenção programada. São efectuadas de acordo com o Programa de trabalhos estabelecido.

- Por **Manutenção Preventiva - Controlo de Condição** entende-se:

Acções periódicas de manutenção a realizar por técnicos especializados. Com estas acções pretende-se diagnosticar preventivamente com recurso a meios técnicos específicos qual o estado os equipamentos. Os dados obtidos devem contribuir para a optimização do planeamento global da Manutenção. São efectuadas de acordo com o Programa de trabalhos estabelecido. O relatório técnico final pode determinar a necessidade de otimizar as intervenções planeadas. A abertura de Ordens de Trabalho (OT) correctivas é obrigatória quando sejam referidos valores superiores às Normas.

- Por **Manutenção Preventiva Sistemática**:

A Manutenção Preventiva Sistemática faz a concatenação de todas as actividades de manutenção, planeada ou não, gerando um planeamento informatizado e dinâmico.

Todos os trabalhos são obrigatoriamente preparados devendo existir previsão de necessidade de materiais, duração prevista e equipamentos afectados.

Com a Sistematização dos trabalhos de Manutenção preventiva, pretende-se ter um real conhecimento das instalações, equipamentos e respectivos sistemas, efectuando acções que no seu conjunto, contribuem para diminuir a probabilidade de ocorrências inopinadas de falhas, avarias ou paragens.

- Reparação de Avarias ou Manutenção Curativa:

Por Avarias entende-se, imobilizações não programadas dos equipamentos.

Consideram-se como resultantes de falhas na Gestão Técnica da Manutenção, atendendo que o objectivo principal do presente caderno de encargos tem como critério objectivo a elaboração de um conjunto de trabalhos de manutenção preventiva, nomeadamente Inspecções/Condução, acções Sistemáticas, acções Sensoriais, Controlo de Condição entre outras, cuja função é a de impedir a ocorrência de avarias ou paragens não controladas.

Excluem-se as imobilizações por Vandalismo ou as causadas por motivos de força maior totalmente alheias à prestação da manutenção.

Sempre que se verifiquem imobilizações não planeadas deve ser elaborado um relatório técnico suportado pela Análise Funcional.

- Obras Novas/Beneficiações

Por obras novas entendem-se todos os trabalhos destinados a melhorar funcionalmente as instalações e que podem ter diversas origens destacando-se as originadas pela engenharia de manutenção, ganhos de acessibilidade, Gestão Energética, alterações funcionais ou remodelações, etc.

As obras novas são apresentadas à SF-NOM através de relatórios técnicos onde são fundamentados os motivos e os ganhos obtidos pela sua execução.

Podem ser igualmente solicitadas pela SF-NOM ou definidos pelos Fornecedores e aprovados pela SF-NOM.

Todas as obras novas propostas a executar, deverão de ser sujeitas à prévia autorização para execução por parte da SF-NOM. Não poderão iniciar-se este tipo de obras sem a sua prévia autorização, sendo que o preço das mesmas não se encontra contemplado no preço contratual.

- Por **Condução e vigia**

Por Condução e vigia das instalações entende-se a verificação e reporte à SF-NOM, pela equipa residente e actuação sempre que necessário no sentido de ser garantida a não existência de falta de conformidades, nomeadamente:

- Lâmpadas fundidas,
- Torneiras, fluxómetros, autoclismos e equipamentos da mesma natureza com perdas;
- Entupimentos na rede de águas, domésticas e fluviais, e esgotos;
- Climatização instável;
- Sujidade acumulada e limpeza incorrecta das instalações e equipamentos;
- Apresentação não cuidada das instalações.
- Qualquer outra situação que coloque em risco técnico e humano os sistemas e equipamentos, bem como garanta a qualidade de vida das pessoas que utilizam diariamente as instalações e equipamentos.

A Gestão Informatizada da Manutenção consistirá parte integrante dos serviços e trabalhos a prestar bem como a disponibilização total da informação nele constante por parte do representante NMS|FCM. Este *software* deve cobrir

todos os aspectos descritos no presente documento, permitindo tanto quanto o possível o acesso à informação em tempo real. A elaboração dos relatórios periódicos deve resultar de um *out-put* do sistema informático.

Sem prejuízo do já expresso, enumeram-se a seguir os principais fornecimentos, e de mais trabalhos objecto do contrato:

- a) Execução de todas as operações de manutenção preventiva de acordo com as periodicidades e tarefas especificadas nos manuais técnicos e respectivas fichas técnicas dos equipamentos ou outras que se provem mais eficazes;
- b) Execução de todos os trabalhos de manutenção correctiva que se vier a verificar serem necessários;
- c) Resposta a chamadas para intervenção em caso de avaria devendo a intervenção iniciar-se no prazo máximo de 1 (uma) hora, todos os dias úteis (TDU);
Preenchimento total e assinatura das folhas de intervenção, uma folha por cada intervenção
- d) As acções preventivas ou correctivas a desenvolver devem ser classificadas segundo o seu grau de criticidade para as instalações em:
 - 1-1 - IMEDIATA - Dá origem a uma ordem de trabalho correctiva, sendo a intervenção para reposição das normais condições de funcionamento efectuada de imediato, assim que se efectue o pedido e esse chegue à empresa de manutenção, via *email* ou conversa informal presencial/ telefone.
 - 2-2 - URGENTE - Dá origem a uma ordem de trabalho correctiva sendo a intervenção para a reparação calendarizada de acordo com a indicação da SF-NOM. Terá de ser respeitada todos e quaisquer prazos de execução definidos pela SF-NOM.
 - 3-3 - NORMAL - Dá origem a uma ordem de trabalho correctiva, sendo a intervenção correspondente calendarizada de acordo com a indicação da SF-NOM. Terá de

ser respeitada todos e quaisquer prazos de execução definidos pela SF-NOM, Neste nível teremos prazos mais alargados, contudo, estes não poderão ser esquecidos.

Para que tal sistema funcione e seja eficaz, exige-se à equipa de manutenção, a consulta diária da sua conta de *email*, a fornecer pela NMS|FCM, pelo menos 2 (duas) vezes por dia, à primeira hora de trabalho / na noite anterior e depois da hora de almoço, com vista ao melhor planeamento dos trabalhos a realizar e à optimização do tempo.

- e) Acerto, parametrização, regulação e afinação das instalações de forma a observar o conjunto dos objectivos e grandezas do projecto.
- f) Transporte, carga e descarga de materiais e equipamentos a fornecer e / ou utilizar na execução das tarefas de manutenção incluindo escadas, andaimes e outros meios de elevação e manobra necessários.
- g) Recolha, acondicionamento e remoção para fora do edifício e sob sua total responsabilidade, de todos os materiais e equipamentos utilizados nas operações de manutenção que a NMS|FCM ou seu representante considerem sucata ou material sobranter. Todo e qualquer material/equipamento pertencente à NMS|FCM, não poderá sair do seu espaço físico sem a autorização por parte da SF-NOM, estão incluídos equipamentos, materiais, sucata, etc. Equipamento que seja susceptível de reparação no exterior, também este deverá ser autorizado. Nada poderá sair da NMS|FCM sem a autorização da SF-NOM, por questões de gestão do equipamento.

NOTA 1: Os trabalhos de Manutenção Correctiva que forem necessários e que o Cocontratante seja autorizado a executar, quando sejam efectuados fora do horário normal de trabalho, serão facturados em separado, de acordo com a

lista de preços unitários de horas normais e extraordinárias dos técnicos intervenientes.

Todos os trabalhos de substituição de lâmpadas, balastros, disjuntores, etc., bem como pequenos arranjos de construção civil estão também incluídos. No caso de lâmpadas, disjuntores, balastros e outros materiais consumíveis não abrangidos na proposta, o adjudicatário compromete-se a repor estes equipamentos num prazo máximo que variará conforme a importância do equipamento (1 hora no caso de disjuntores, lâmpadas, balastros ou outros equipamentos essenciais, até 1 dia nos outros casos).

Estes equipamentos e materiais, serão apontados pela equipa de manutenção, nas diversas folhas de intervenção, de acordo com o já indicado no ponto 3.2 alínea c).

Todas as 6^{as} feiras (5^{as} feiras caso 6^a seja feriado), estas serão conferidas pela SF-NOM juntamente com o responsável do Adjudicatário. Após confirmação das quantidades aplicadas e tipo de materiais, poderá o adjudicatário proceder à facturação de acordo com as regras já indicadas.

NOTA 2: Independentemente das Obrigações do Adjudicatário quanto ao auto controlo de qualidade dos trabalhos, a SF-NOM poderá inspeccionar, em todo e qualquer tempo ou lugar, permanente ou ocasionalmente, tudo quanto faz parte da execução contratual incluindo o modo de execução dos trabalhos e montagem, os materiais e os equipamentos, inclusive na fase de fabrico, bem assim o de rejeitar, no todo ou em parte, aquilo que não esteja de acordo com as condições contratuais e com a boa prática corrente, podendo mesmo mandar conduzir para fora do local da obra, a encargo do Adjudicatário, os materiais que lhe não ofereçam garantia de qualidade ou conformidade com o especificado.

3.3 - Definição de Manutenção de Instalação em Garantia

- 1 - A manutenção de instalação em período de garantia constitui uma assistência simplificada aos equipamentos objecto do contrato, de modo a evitar violação das suas condições.
- 2 - As tarefas incluídas nestes casos consistem na leitura de grandezas eléctricas ou mecânicas e na observação das condições de funcionamento da instalação. O adjudicatário alertará a NMS|FCM, para qualquer situação anormal, sem nunca intervir no equipamento ou instalação.
- 3 - Deverá observar-se a mesma periodicidade das visitas definida para os outros Serviços/trabalhos em manutenção normal.
- 4 - Qualquer componente que venha a ser substituído beneficiará de um período de garantia igual ao do equipamento ou sistema no qual se procedeu a substituição a data da sua entrada em serviço.
- 5 - Todas as intervenções efectuadas ao abrigo do contrato têm como garantia um período nunca inferior a dois anos.
- 6 - No caso particular, à excepção dos consumíveis que terão que estar incluídos na proposta dos Adjudicatário (exceptuam-se as lâmpadas), todas as peças de equipamentos em Garantia, se houver qualquer avaria e necessidade de substituir peças ou equipamentos estes serão substituídos pelo instalador ao abrigo da garantia. O adjudicatário deverá promover e coordenar as diligências para a intervenção.

3.4 - Obras de Remodelação nas Instalações

- 1 - A NMS|FCM poderá mandar efectuar obras de remodelação ou outras, nos seus Serviços, que eventualmente possam

obrigar a introduzir modificações nos actuais sistemas, instalações ou equipamentos.

- 2 - A NMS|FCM poderá, se assim o entender, solicitar orçamento para os trabalhos não previstos no presente Contrato com vista à realização dos mesmos mas, não se obrigando a adjudicar-lhe a sua execução, sendo livre de optar por outro instalador. O adjudicatário, assim que consultado e convidado a apresentar proposta de orçamento para a execução destas obras, deverá de apresentar a sua cotação dentro do prazo indicado, com risco de exclusão da apresentação do mesmo e posterior não execução das mesmas.
- 3 - O adjudicatário continuará a assumir a conservação de todas as instalações, nos termos do contrato. Nunca poderá o adjudicatário utilizar o tempo contratado para a prestação de serviços de manutenção para a realização de obras novas, terá de obrigatoriamente garantir a continuação eficaz de todos os serviços de manutenção previstos e solicitados a qualquer instante.
- 4 - A realização de todos e quaisquer trabalhos e/ou fornecimentos não especificamente previstos neste Caderno de Encargos, ter obrigatoriamente que ser submetida a aprovação prévia da NMS|FCM após apresentação de orçamento ou previsão de custos em forma a acordar pelas duas partes e que será considerada caso a caso.
- 5 - Apenas serão considerados os trabalhos e/ou fornecimentos depois de devidamente comprovados e visados pelo NMS|FCM. O não cumprimento desta determinação obrigará o adjudicatário a assumir todos os custos referentes a esses trabalhos e/ou fornecimentos.

3.5 - Peças de Fornecimento Obrigatório

Todas as peças e materiais de fornecimento obrigatório, a aplicar em sede de contrato, deverão ter características

técnicas e qualidade, igual ou superior aos existentes. Deverão ainda respeitar a concepção técnica referida no projecto inicial.

O Adjudicatário deverá fornecer e ter em *stock*: lâmpadas, balastros, tomadas (miolo e espelho) de energia/rede de dados e voz, pregos/parafusos, material de soldar; sendo apenas devido pela NMS|FCM o preço dos bens efectivamente fornecidos pelo Adjudicatário e devidamente confirmados pela NMS|FCM.

3.6 - Deslocação das Equipas de Manutenção

Devem ser considerados como encargos do adjudicatário e incluídos no âmbito do contrato, os custos de deslocação do pessoal, incluindo quilómetros e horas de deslocação, para a realização dos trabalhos descritos no presente Caderno de Encargos.

Estão incluídas, da responsabilidade do adjudicatário, as deslocações realizadas a pedido da NMS|FCM, para apoio a trabalhos a realizar no exterior da NMS|FCM, tais como apoio na montagem em feiras, exposições, deslocações de materiais à Reitoria da UNL, etc., num raio não superior a 50 Km.

3.7 - Exclusão do Âmbito do Contrato

- 1 - Estão excluídos da responsabilidade do adjudicatário, os custos de mão-de-obra e de deslocação do pessoal, quando se trate de avarias em que se torne necessária a substituição de peças complementares ao contrato.

- 2 - Estão excluídos da responsabilidade do adjudicatário os custos de mão-de-obra e de deslocação do pessoal, quando se prove que um pedido de intervenção tenha sido motivado por deficiências nas redes públicas, ou ainda devido a um incorreto procedimento de terceiros.

3.8 - Horário e Condições para a Prestação do Serviço

- 1 - A prestação dos trabalhos de manutenção programada deverá ocorrer durante o horário de funcionamento dos Serviços, estabelecido entre as 8:00 horas e as 20:00 horas de todos os dias úteis, e uma equipa de intervenção de emergência/piquete com um mínimo de dois trabalhadores destinada a intervenções urgentes com um total consignado 32 (trinta e duas) horas/mês aos Sábados e Domingos e feriados conforme agendamento da NMS|FCM.
- 2 - A eventual possibilidade de realização dos trabalhos fora daquele horário será da responsabilidade do adjudicatário, não havendo nunca lugar a custos adicionais para a NMS|FCM, e depende sempre do acordo do dirigente do serviço.
- 3 - O adjudicatário obriga-se a respeitar todos Regulamentos Internos, e de Segurança da NMS|FCM, nomeadamente a limitação de acesso a áreas restritas, e a não perturbar o bom funcionamento dos Serviços.
- 4 - A NMS|FCM reserva-se o direito de notificar comportamentos inadequados dos trabalhadores, que obrigarão o adjudicatário a proceder em conformidade com a situação ou mesmo a substituir o trabalhador em questão.

3.9 - Planeamento das Visitas de Manutenção Programada

- 1 - A organização da periodicidade mínima para as diversas especialidades consta das cláusulas técnicas especiais.
- 2 - A calendarização das intervenções de manutenção preventiva devem respeitar o Planeamento / Calendarização entregue no final dos primeiros três meses do contrato.
- 3 - Constituirá motivo de penalização, nos termos da cláusula das **Penalidades**, o incumprimento dos espaçamentos e calendarização referidos neste ponto.

3.10 - Folhas de Intervenção (Relatório individual por cada intervenção efectuada pela empresa prestadora de serviços de manutenção)

As Folhas de Intervenção, cujo modelo foi definido pela SF-NOM e que a qualquer momento poderão ser melhoradas, destinam-se a um controlo técnico da execução de todos os trabalhos efectuados pela equipa de manutenção, bem como o controlo das quantidades de material aplicado aquando de tais intervenções.

Por cada serviço prestado, a empresa adjudicatária prestadora de serviços de manutenção, deverá preencher a folha de intervenção, havendo lugar a mais do que uma por dia.

As folhas de intervenção deverão conter a seguinte informação:

- Número da folha de intervenção
- Data da intervenção
- Local da intervenção
- Descrição da intervenção
- Material utilizado na intervenção (descrição do material com quantidades)
- Justificação para o material utilizado
- Informação se o trabalho ficou concluído

A folha de intervenção "base" será fornecida pela SF-NOM ao adjudicatário, ficando à responsabilidade deste o preenchimento total da folha. Isto só se aplica, se o trabalho a efectuar, for previamente autorizado pela SF-NOM.

Todos e quaisquer trabalhos, deverão ser comunicados e autorizados pela SF-NOM.

As folhas de intervenção deverão ser entregues todas as 6^{as} feiras, caso 6^afeira seja feriado, deverá ser entregue no

dia anterior. O modo de entrega deverá ser por *email* ou em mãos.

A SF-NOM procederá à confirmação das folhas e colocará a pagamento.

Trimestralmente e até ao dia 10, deverá o adjudicatário de elaborar um relatório sucinto descrevendo toda a actividade desenvolvida, durante o período contendo pelo menos a seguinte informação:

- 1 Os títulos de todos os trabalhos concluídos no período anterior, os trabalhos em curso com indicação do correspondente avanço, os trabalhos a iniciar e os trabalhos finalizados.
- 2 Todas as situações anómalas e estranhas ao trabalho que estejam a impossibilitar ou a dificultar a progressão de quaisquer trabalhos.
- 3 Estatísticas de Ordens de Trabalho;
- 4 Situação das OT's do final do trimestre anterior;
- 5 Relação dos trabalhos atrasados, com indicação das respectivas causas;
- 6 Propostas de melhoria;
- 7 Outros indicadores e assuntos que se considerem relevantes devem ser analisados nas reuniões entre os responsáveis.

3.11 - Auditoria

O NMS|FCM pode efectuar auditorias planeadas ou aleatórias ao sistema e métodos de Gestão da Manutenção implementado pela empresa, de forma a garantir a qualidade permanente da prestação do serviço.

O resultado das auditorias será apresentado num relatório desenvolvido especificamente para o efeito.

É obrigação da empresa prestadora do serviço implementar a melhoria contínua na prestação do serviço seja através da

formação dos seus elementos residentes seja modificando procedimentos que não sejam considerados adequados.

3.12 - Inventário das instalações e Auditoria Energética

1 - Inclui-se nas obrigações contratuais do adjudicatário a realização, no prazo de 90 dias após o início de vigência do contrato, do levantamento das instalações técnicas objecto do contrato com vista ao carregamento na aplicação informática anteriormente descrita, com indicação de marca, modelo, características gerais, características técnicas, avançamentos e estado dos equipamentos, que compõem os sistemas mencionados.

3.13 - Contactos Telefónicos

O Adjudicatário obriga-se a disponibilizar permanentemente os seguintes contactos:

- a) Um telefone fixo de rede, que deverá garantir permanentemente um atendimento personalizado, durante as horas normais de expediente.
- b) Um telefone móvel, distribuído a um funcionário com responsabilidades e capacidade de decisão em situações de emergência, disponível para as horas de expediente.
- c) Um número de fax e um endereço de *email*.
- d) Um número de telefone para contactos permanentes fora do horário de funcionamento dos serviços, Fins-de-semana e Feriados;

3.14 - Perfil do Elemento/Equipa da Manutenção Residente nas Instalações

A assistência técnica de funcionamento e controlo, exploração e manutenção dos equipamentos e instalações deverá ser assegurada nos seguintes termos:

- O Adjudicatário obriga-se a ter um mínimo de quatro (quatro) ou mais elementos com características polivalentes e certificação, capazes de executarem trabalhos de natureza diversa em áreas profissionais como:

- Sistema de Planeamento;
- Sistema de comunicações e redes estruturadas;
- Trabalhos de construção civil, projecto, gestão de obra e manobrador de máquinas em obra;
- Electricidade - Baixa e média tensão (um dos elementos deverá possuir carteira profissional);
- Electricidade - Correntes fortes e fracas (manutenção e projecto);
- Redes de águas e esgotos;
- Marcenaria e serralharia (com soldadura por eléctrodos, a árgon, semiautomática e por pontos);
- Pequenos trabalhos de construção civil;
- Analista de sistemas e planeamento;
- Informática, audiovisuais e sistemas de controlo;
- Especialista em AUTOCAD;
- Responsável certificado de higiene e segurança no trabalho e primeiros socorros;
- Limpeza do exterior (ou assegurar esta limpeza por pessoal do exterior). Pretende-se que o chefe da equipa tenha as características indicadas com carteira profissional de Electricista e que o outro elemento seja também um elemento multi-funcional embora de categoria abaixo do chefe da equipa, e com certificação do uso e aplicação de fitofarmacêuticos.

A actividade destes funcionários desenvolver-se-á das 8:00 horas e as 20:00 horas de todos os dias úteis, e uma equipa de intervenção de emergência/piquete com um mínimo de dois trabalhadores destinada a intervenções urgentes com um total consignado 32 (trinta e duas) horas/mês aos Sábados e Domingos e feriados conforme agendamento da NMS|FCM. Por conveniência dos serviços a prestar, poderá haver ligeiras alterações ao horário, podendo ser pedido pela SF-NOM ou solicitado pelo Adjudicatário.

O adjudicatário poderá propor assistência técnica especializada e periódica para cumprir o plano de manutenção preventiva, pelo que os elementos destacados para tais funções não deverão fazer parte da equipa de intervenção especializada.

O adjudicatário deverá apresentar, quando da assinatura do contrato, documentos válidos comprovativos das categorias profissionais dos elementos acima referidos.

A sua substituição em períodos de férias ou por qualquer razão de impedimento de comparência ao serviço, deverá ser feita por funcionários com características equivalentes, deverá a DRFP-SOCM de ser informado atempadamente dessas alterações.

O pessoal a afectar à execução contratual deverá obrigatoriamente estar identificado através do uso de uniforme.

3.15 - Qualificação do Pessoal Executor

O Adjudicatário obriga-se a designar dois Técnicos com a qualificação mínima de Eng.º Eletrotécnico ou Eng.º Civil, designados por Director Técnico de Manutenção e Obra, e outro Director Técnico de Energia e Redes, que serão os responsáveis pela coordenação técnica dos trabalhos, e serão os interlocutores preferenciais da NMS|FCM, e um

Analista dos Sistemas instalados ou a instalar, que encaminha as diversas solicitações para os dois Técnicos acima referidos.

O Director Técnico de Manutenção e Obra deve realizar visitas às instalações, onde são executados os trabalhos e tarefas), com uma periodicidade mensal, dando dessa visita prévio conhecimento à NMS|FCM, bem como deverá prestar informações sobre o andamento e cumprimento dos trabalhos e/ou receber informações/ordens relacionadas com o controlo, melhoria e eficiência dos trabalhos.

O Director Técnico de Energia e Redes supervisiona e coordena as instalações das diversas redes técnicas instaladas na Faculdade.

Os Técnicos a operar nas instalações eléctricas deverão possuir formação adequada no domínio das mesmas.

Em todas as intervenções e independentemente da especialidade, será exigida a presença de pelo menos 2 pessoas, com as qualificações mínimas de:

- 1 Técnico não qualificado (polivalente), para serviços de limpeza de espaços exteriores, varrimento e recolha de lixos, jardinagem diversa incluindo poda de árvores, limpeza de telhados, algerozes e caleiras, execução de transporte de mobiliário e equipamento diverso, afinação e reparação de fechaduras e molas de porta, etc. (Todos os dias úteis das 8:00 horas e as 20:00 horas, e elemento da equipa de intervenção de emergência/piquete destinada a intervenções urgentes com um total consignado 32 (trinta e duas) horas/mês aos Sábados e Domingos e feriados conforme agendamento da NMS|FCM).
- 1 Técnico Oficial de Electricidade (Todos os dias úteis das 8:00 horas e as 20:00 horas, e elemento da equipa de intervenção de emergência/piquete destinada a intervenções urgentes com um total consignado 32 (trinta e duas)

horas/mês aos Sábados e Domingos e feriados conforme agendamento da NMS|FCM).

Sempre que haja mudança de pessoal de intervenção (apenas aceitável em caso de férias, doença ou algo semelhante), deverá ser informada a NMS|FCM com os nomes dos novos responsáveis.

O pessoal que intervier nos Serviços objecto de manutenção, deverá apresentar-se devidamente identificado e credenciado e com o logótipo da Firma e com uma placa de identificação do nome.

3.16 - Outras Condições

Deverão ser observadas as seguintes condições para os equipamentos e sistemas indicados de uma forma não exaustiva no ponto 2.12 da Memória Descritiva:

- Ser efectuada toda a manutenção necessária utilizando as técnicas, métodos e regras de boas práticas apropriadas, com afectação de mão-de-obra nas quantidade e especialidades necessárias, bem como na substituição atempada dos meios materiais de modo a diminuir o risco de não funcionamento;
- A possibilidade de fornecimentos suplementares de alguns materiais mais utilizados na normal manutenção, pelo que se solicita a apresentação de uma relação de preços unitários
- Será da responsabilidade do Adjudicatário a averiguação das causas de eventuais avarias e a respectiva reparação, nos três dias úteis seguintes à comunicação da avaria por parte da NMS|FCM.

FICHAS TIPO DE MANUTENÇÃO (PLANOS DE ROTINA)

O Adjudicatário, a cada intervenção programada e definida nos planos de rotina abaixo indicados, deverá de preencher a folha de intervenção de acordo com o já mencionado no presente Caderno de Encargos, onde descreverá os materiais utilizados, a data da intervenção, a descrição da intervenção, etc..., bem como deverá de efectuar um relatório aquando de qualquer prestação de serviços de manutenção programada como são o caso das abaixo indicadas.

Nesse relatório, deverá vir indicado:

- Data da intervenção programada, por quem foi feita a intervenção
- O estado em que se encontrava o equipamento alvo da intervenção da manutenção programada
- O que foi feito nessa intervenção
- O estado em que ficou o equipamento após a intervenção
- Sugestões
- Assinatura do técnico responsável que executou a manutenção

POSTO DE TRANSFORMAÇÃO		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificar funcionamento geral e pesquisa de anomalias (ruídos e Sobreaquecimentos)		X			
1.2	Termografia					X
1.3	Limpeza geral (contactos, isoladores, etc.)			X		
1.4	Reaperto de contactos eléctricos				X	
1.5	Verificação do estado dos contactos e terminais eléctricos				X	
1.6	Teste do alarme de temperatura				X	
1.7	Teste do disparo térmico				X	
1.8	Medição da resistência de isolamento de cablagem				X	
1.9	Medição da resistência de terra				X	
1.10	Verificação, aplicação e lubrificação do equipamento, comando, fechaduras e portas				X	
1.11	Verificação dos apetrechos de manobra e segurança (chave, extintor, tapete de borracha, luvas, equipamento de 1ºs. socorros e sinalização de risco).				X	
1.12	Verificação dos encravamentos				X	
1.13	Verificação dos relés				X	
1.14	Teste de disparo dos disjuntores				X	
1.15	Colheita de amostra de óleo				X	
1.16	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema, e Relatório		X			

GRUPO DE EMERGÊNCIA		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalho	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificar funcionamento geral e pesquisa de anomalias (fugas, ruídos, níveis, etc.)		X			
1.2	Verificar carregador automático das baterias			X		
1.3	Verificar estado de carga e níveis das baterias		X			
1.4	Verificar sistema eléctrico (ligações e apertos)			X		
1.5	Verificar e rectificar a tensão do alternador e frequência.			X		
1.6	Verificar actuações dos relés e contactores do inversor e comando			X		
1.7	Verificar protecções e sinalizações,			X		
1.8	Substituição de filtros de ar, óleo e combustível.					X
1.9	Substituir carga de óleo do cárter					X
1.10	Limpeza do equipamento e das instalações			X		
1.11	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.			X		

BATERIA CONDENSADORES		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalho	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificar o funcionamento geral e pesquisa de anomalias (ruídos, contactores, etc.)				X	
1.2	Termografia (fornecimento fora do âmbito do contrato)					X
1.3	Limpeza geral e reapertos			X		
1.4	Verificação /afinação do relé varimétrico					X
1.5	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.			X		

QUADRO ELÉCTRICO		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalho	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificar funcionamento geral e pesquisa de anomalias		X			
1.2	Verificar fixação da aparelhagem		X			
1.3	Verificação de disjuntores, fusíveis e corta circuitos		X			
1.4	Limpeza geral do quadro (despoeiramento)			X		
1.5	Efectuar medição de consumos eléctricos e regulação de protecções térmicas e testes			X		
1.6	Reaperto de contactos eléctricos se necessário				X	
1.7	Verificação do estado dos contactos fixos e móveis dos contactores				X	
1.8	Efectuar teste de lâmpadas sinalizadoras		X			
1.9	Verificação de desenhos e etiquetagem interior e exterior			X		
1.10	Verificação de estanqueidade de portas e buçins			X		
1.11	Verificação de suportes do quadro e cabos exteriores			X		
1.12	Beneficiação /lubrificação de fichas e dobradiças			X		
1.13	Verificação e beneficiação de ligações à terra			X		
1.14	Medição da resistência de isolamento da cablagem eléctrica.					X
1.15	Verificação dos aparelhos de medida dos Quadros (voltímetros, amperímetros, etc.)					X
1.16	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.			X		

ILUMINAÇÃO		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificar funcionamento dos pontos luminosos e estado geral dos aparelhos.		X			
1.2	Verificar a presença de sobreaquecimentos		X			
1.3	Substituição de tubos defeituosos, arrancadores, balastros sempre que necessário.		X			
1.4	Limpar o conjunto das iluminárias a grelha da luminária, as armaduras difusoras, os globos, etc.				X	
1.5	Controlo da continuidade das massas das iluminárias à terra					X
1.6	Controlo de estanqueidade das iluminárias exteriores.			X		
1.7	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.					

DETECÇÃO INCÊNDIO		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalho	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Ensaio de comunicação e operacionalidade do Sistema Centralizado de Informações LMS.					X
1.2	Verificações e ensaios de operacionalidade dos detectores de Incêndio.					X
1.3	Verificações e calibração dos detectores de Monóxido de Carbono.					X
1.4	Limpeza, verificação, afinação e ensaio da Central de Sinalização e Comando, incluindo os órgãos ópticos e acústicos e a transmissão à distância.					X
1.5	Ensaio de funcionamento do Sistema de Detecção de Incêndio e do Sistema de Detecção de Monóxido de Carbono.					X
1.6	Ensaio de funcionamento dos quadros repetidores de alarme.					X
1.7	Inspecção visual de toda a cablagem.					X
1.8	Verificação e ajuste da corrente de carga das baterias de energia de socorro.					X
1.9	Ensaio dos Botões de Alarme e indicadores de acção.					X
1.10	Limpeza da central			X		
1.11	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.			X		

CENTRAL HIDROPRESSORA		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificação do funcionamento geral do equipamento.			X		
1.2	Análise do estado dos empanques e sua substituição de necessário.			X		
1.3	Medição e Registo dos consumos eléctricos.			X		
1.4	Verificação do estado das transmissões.			X		
1.5	Reapertos mecânicos e eléctricos.				X	
1.7	Reparações dos pontos de corrosão.					X
1.8	Verificação de fugas e ruído.			X		
1.9	Regulação dos pressostatos				X	
1.10	Verificação do tratamento químico do circuito				X	
1.11	Manobra das válvulas e verificação dos redutores de pressão.				X	
1.12	Limpeza geral dos equipamentos			X		
1.13	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.			X		

REDE INCÊNDIOS		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificação da rede de tubos, fixações e estanqueidade.			X		
1.2	Verificação de fugas.			X		
1.3	Verificação dos redutores de pressão e válvulas, válvulas de retenção e segurança.			X		
1.4	Verificação do estado das juntas.			X		
1.5	Reparação dos pontos de corrosão					
1.6	Manuseamento das válvulas.				X	X
1.7	Verificação e teste dos carretéis.					
1.8	Verificação e teste das bocas de incêndio.					X
1.9	Verificação e teste dos postos de comando da rede de Sprinklers.					X
1.10	Limpeza dos equipamentos e acessórios				X	
1.11	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.			X		X

REDE ÁGUAS SANITÁRIAS		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Controlo de estanqueidade das redes de águas.		X			
1.2	Análises e tratamento química às águas da rede.		X			
1.3	Verificação dos redutores de pressão e válvulas.			X		
1.4	Controlo das fixações			X		
1.5	Reparação de pontos de corrosão					X
1.6	Limpeza dos equipamentos			X		
1.7	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.		X			

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificação, limpeza e afinação de torneiras, fluxómetros, sifões de lavatório e autoclismos	X				
1.2	Verificação das fixações dos aparelhos sanitários.	X				
1.3	Substituir vedantes de torneiras, fluxómetros e autoclismos sempre que necessário.	X				
1.4	Limpeza dos equipamentos.		X			
1.5	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.	X				

REDE ESGOTOS		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Semanal	Mensal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Verificação da rede de tubos, fixações, obstruções e estanqueidade			X		
1.2	Controlo da ventilação natural de tecto				X	
1.3	Limpeza de sifões de pavimentos, caixas de passagem, ralos de pavimento e ralos de pinha no topo das prumadas.			X		
1.4	Manuseamento de válvulas			X		
1.5	Reparação de pontos de corrosão					X
1.6	Limpeza dos equipamentos e acessórios			X		
1.7	Preenchimento da folha de manutenção anotando as acções complementares efectuadas, materiais utilizados e estado final do sistema.			X		

TRABALHOS DIVERSOS – MANUTENÇÃO PROGRAMADA		Periodicidade das Operações				
	Fases de trabalhos	Diária	Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
1.1	Vistoria de todas as WCS da NMS FCM e execução de reparações se necessárias.	X				
1.2	Limpeza dos ecopontos e caixotes de lixo exteriores	X				
1.3	Limpeza de todos os espaços exteriores, varrimento de chão e recolha de todo o lixo existente nestes espaços.	X				
1.4	Limpeza do espaço da garagem, piso -1, incluindo remoção do lixo do chão e dos caixotes aí existentes.	X				
1.5	Substituição de lâmpadas/balastos/arrancadores em toda a NMS FCM	X				
1.6	Limpeza das calhas dos portões da garagem, lubrificação da guia por onde desliza o portão, afinação do mesmo.			X		

Existirá lugar a execução de trabalhos de manutenção não indicados anteriormente, sempre que sejam necessários e a SF-NOM julgue adequada a altura para a sua execução. A adjudicatária deverá estar sempre disponível à execução dos mesmos, de acordo com o nível de prioridade definido pela SF-NOM.

Por exemplo, sempre que a SF-NOM julgue necessário a limpeza das coberturas, caleiras, algerozes, etc., devido à grande presença de folhas que potenciam o entupimento das caleiras e futuras infiltrações, deverá a empresa de manutenção, após receber esse pedido, executá-lo de acordo com o nível de urgência e prazo indicado pela SF-NOM. Este é um exemplo de um trabalho previsto, mas não de periodicidade fixa, daí não estar presente nas tabelas acima indicadas. Trabalhos como estes, de manutenção prevista mas de periodicidade flexível, haverá lugar a vários, a indicar pela DRFP-SCOM e a serem executados pela equipa de manutenção.

