



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

ANEXO I

CADERNO DE ENCARGOS

PARTE I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

1. O objeto do contrato a celebrar consiste, de acordo com o presente caderno de encargos, na prestação de serviços de manutenção geral aos edifícios da Ordem dos Médicos, sitos na Av. Almirante Gago Coutinho, n.ºs 145, 147, 151 e 153.
2. Inclui-se na prestação de serviços a generalidade dos seguintes trabalhos de manutenção programada:
 - a) Construção Civil
 - Reparações diversas nas construções e revestimentos existentes;
 - Limpeza de caleiras, algerozes, tubos de queda de água e grelhas de escoamento de águas pluviais;
 - Limpeza das coberturas e beirais, incluindo zonas elevadas e de difícil acesso;
 - Verificação das caixas de recolha de águas residuais e pluviais;
 - Limpeza da vala técnica do Ed. 151.
 - b) Rede de Abastecimento de Águas
 - Manutenção da rede de água quente e fria;
 - Substituição de peças e acessórios.
 - c) Rede de Gás
 - Manutenção da rede;
 - Substituição de peças e acessórios.
 - d) Rede de Esgotos
 - Manutenção da rede;
 - Substituição de peças e acessórios.
 - e) Rede Elétrica e ITED
 - Substituição de lâmpadas, disjuntores e acessórios diversos;
 - Substituição de caixas de derivação;



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

- Substituição de aparelhagem elétrica em mau estado de conservação;
 - Substituição de aparelhos de iluminação;
 - Pequenas instalações;
 - Limpeza, afinação e lubrificação de bastidores técnicos;
 - Apertos mecânicos de quadros e aparelhos de iluminação;
 - Inspeção aos quadros elétricos gerais e parciais.
- f) Serralharia e Carpintaria
- Afinação de portas, janelas e estores;
 - Substituição de fechaduras e acessórios;
 - Pequenas reparações.
3. Estão excluídas do objeto do presente contrato a reparação de danos ou deficiências que surjam por força de sinistros, caso fortuito ou de força maior, como incêndios, inundações, terremotos ou outros fenómenos de origem natural ou humana.
4. Inclui-se, ainda, no objeto do contrato a celebrar a prestação de serviços de manutenção não programada.
5. Constituem serviços de manutenção não programada a generalidade dos trabalhos indicados no ponto 2, no âmbito de reparações de natureza mais profunda e de valor superior a € 750,00 (IVA não incluído).

Artigo 2.º

Pressupostos e Calendarização

1. O presente contrato terá duração até 30 de junho de 2023 ou, em data anterior se o valor contratado se esgotar, sem prejuízo da possibilidade de qualquer uma das partes proceder à respetiva rescisão nos termos definidos no contrato.
2. Os serviços contratados serão prestados mensalmente, em conformidade com o disposto na Parte IV e sempre que se aplique.

Artigo 3.º

Preço Base

1. O preço-base é o preço máximo que a Ordem dos Médicos se dispõe a pagar pelos serviços que constituem o objeto da contratação.
2. O preço base para a manutenção programada é de € 15.000,00 (quinze mil euros), sem IVA incluído.



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

3. Será da responsabilidade da Ordem os custos com todos os materiais utilizados nas substituições, bem como com eventuais trabalhos complementares que venham a verificar-se necessários, sendo preciso a autorização prévia do adjudicante se os mesmos ultrapassarem o valor de 150,00 € sem Iva.
4. O preço base para a manutenção não programada é de € 14.990 (catorze mil novecentos e noventa euros), sem IVA incluído.

Artigo 4.º

Condições de pagamento

1. O pagamento da manutenção programada será feito em prestações mensais.
2. O valor mensal, correspondente à manutenção programada, será pago mediante a apresentação de fatura a emitir até ao dia 25 de cada mês.
3. O pagamento de valores relativos a manutenção não programada será realizado após a conclusão dos trabalhos respetivos, mediante a apresentação da fatura correspondente, sendo aplicáveis as condições previstas nos números 2 e 3 do artigo 6.º.
4. Em caso de discordância por parte da Ordem dos Médicos quanto aos valores indicados nas faturas, deverá esta ser comunicada ao adjudicatário, por escrito, ficando este obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou a proceder à emissão de nova fatura devidamente corrigida.
5. Os pagamentos serão efetuados por transferência bancária para o IBAN a indicar pelo adjudicatário.

PARTE II

OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Artigo 5.º

Documentos de habilitação

O adjudicatário obriga-se a entregar toda a documentação necessária, no prazo de 5 dias úteis, após a notificação de adjudicação, nomeadamente:

- a) Declaração emitida conforme modelo constante do anexo II do Código dos Contratos Públicos;



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

- b) Documento comprovativo de que não se encontra em nenhuma das situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do art.º 55.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro.

Artigo 6.º

Obrigações do adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, neste Caderno de Encargos ou na proposta, da adjudicação decorrem para o adjudicatário as seguintes obrigações:
 - a) Prestar serviços de manutenção geral dos edifícios e instalações, em conformidade com o disposto no artigo 1º;
 - b) Recorrer a todos os meios materiais e humanos que sejam necessários e adequados à prestação do serviço;
 - c) Possuir capacidade para responder de imediato a situações de justificada urgência;
 - d) Estabelecer o sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo;
 - e) Ser detentor de todos os seguros necessários ao desempenho da sua atividade, devendo designadamente dispor de um seguro de responsabilidade civil extracontratual e profissional que garanta ressarcimento dos danos e prejuízos causados a terceiros pelos técnicos responsáveis por si afetos à presente execução, resultantes de erros, atos e omissões com origem na presente prestação de serviço, devendo os capitais deste seguro ser ajustados à responsabilidade de maior expressividade a que o adjudicatário fica submetido;
 - f) Garantir o sigilo quanto a informações que os seus técnicos venham a ter conhecimento relacionadas com a atividade da entidade adjudicante;
 - g) Tomar todas as precauções e diligências necessárias, de forma a não prejudicar a vivência diária no interior e exterior dos edifícios.
2. O prestador de serviços fica obrigado a, sempre que surjam trabalhos não integrados na manutenção programada, apresentar um orçamento detalhado para a sua realização, bem como o respetivo plano de trabalhos.
3. Os trabalhos de manutenção não programada apenas podem ser iniciados e realizados após aprovação do orçamento a que se refere o número anterior.



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

4. O prestador de serviços fica obrigado a prestar todos os esclarecimentos que a entidade adjudicante considere necessários relativamente aos serviços prestados, no prazo que esta venha a fixar.

Artigo 7.º

Equipa

Para a execução dos trabalhos, o adjudicatário obriga-se a disponibilizar uma equipa de colaboradores especializados e técnicos credenciados, em regime de não exclusividade.

Artigo 8.º

Cessão da posição contratual

1. O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes da adjudicação sem autorização escrita da entidade adjudicante.
2. Para efeitos de autorização prevista no número anterior, deve, nos termos do n.º 2 do artigo 318.º do CCP:
 - a) Ser apresentada pelo cessionário toda a documentação de habilitação exigida ao adjudicatário no presente procedimento;
 - b) A entidade adjudicante apreciar, designadamente, se o cessionário não se encontra em nenhuma das situações previstas no artigo 55º do Código dos Contratos Públicos, e se tem capacidade técnica e financeira para assegurar o exato e pontual cumprimento das obrigações assumidas.

Artigo 9.º

Obrigações da Entidade Adjudicante

1. Pela execução dos serviços, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, a entidade adjudicante obriga-se a pagar ao adjudicatário o preço constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido.
2. São ainda obrigações da entidade adjudicante:
 - a) Fornecer água e energia para a execução dos trabalhos;



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

- b) Assegurar o acesso a todas as áreas necessárias à execução dos trabalhos;
- c) Manter o adjudicatário permanente e antecipadamente atualizado sobre todas as informações necessárias e relevantes à execução dos trabalhos;
- d) Procurar soluções para as situações atípicas que lhe venham a ser colocadas pelo adjudicatário;
- e) Esclarecer atempadamente o adjudicatário sobre eventuais dúvidas que surjam no decorrer dos trabalhos.

Artigo 10.º

Aceitação

O simples silêncio da entidade adjudicante não significa, nem expressa nem tácita, aceitação dos serviços fornecidos, nem a renúncia a qualquer direito que lhe assista em resultado do cumprimento defeituoso ou incumprimento das obrigações objeto do presente procedimento.

Artigo 11.º

Dever de Sigilo

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à OM Sul de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução desta obra.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução dos trabalhos.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Parte III
OUTRAS DISPOSIÇÕES

Artigo 12.º



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

Articulação do prestador de serviços com o Conselho Regional do Sul da Ordem dos Médicos

Durante a vigência do contrato devem ser realizadas as reuniões que se mostrarem necessárias, entre o adjudicatário e o Conselho Regional do Sul, que podem ser convocadas por qualquer das partes.

Artigo 13.º

Incumprimento

1. No caso de mora no cumprimento, ou cumprimento defeituoso das obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos, ou da lei, por parte do adjudicatário, poderá a entidade adjudicante interpelar o adjudicatário para cumprir pontualmente o contratado, quando tal ainda for possível e se mantenha o seu interesse na prestação, devendo nesse caso o adjudicatário dar-lhe cumprimento imediato, bem como suportar os danos que a Ordem dos Médicos sofra na sequência de tais atos.
2. Ao ser interpelado para os efeitos previstos no número anterior deverá o adjudicatário cumprir as suas obrigações imediatamente e de forma integral e satisfatória.

Artigo 14.º

Condições do serviço e Penalidades

1. No caso de atraso ou de incumprimento, por causa imputável ao adjudicatário, poderá, em função da gravidade do incumprimento, ser aplicada uma penalidade, calculada de acordo com a seguinte fórmula:
 $P \text{ (penalidade)} = V \text{ (valor contratado com IVA incluído)} \times A \text{ (dias de atraso, incluindo sábados, domingos e feriados)} / 200.$
2. Na determinação da gravidade do incumprimento, a OM Sul tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.
3. A OM Sul pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do aqui acordado com as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.
4. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a OM Sul exija uma indemnização pelo dano excedente.



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

Artigo 15.º

Casos fortuitos ou de força maior

Qualquer das partes ficará exonerada do cumprimento das suas obrigações em casos de força maior, desde que adequadamente comprovadas e estejam fora do seu controlo e previsão e a impossibilitem de reagir a essas circunstâncias, e apenas durante o período em que tais circunstâncias persistirem.

Artigo 16.º

Rescisão do contrato

Qualquer das partes pode denunciar o contrato a qualquer momento da sua vigência, mediante comunicação escrita à outra com a antecedência de 90 (noventa) dias relativamente à data da cessação pretendida.

Artigo 17.º

Legislação aplicável e foro competente

1. Em tudo o que o presente Caderno de Encargos for omissos observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos e demais legislação aplicável e, em qualquer caso, sempre a Lei portuguesa.
2. Para qualquer questão o tribunal competente será o Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa.

Artigo 18.º

Elementos Constituintes do Caderno de Encargos

O presente Caderno de Encargos é constituído pelo articulado presente neste Anexo II, que integra a Fixação de Especificações Técnicas (Parte IV).

Parte IV

FIXAÇÃO ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A atividade de gestão da manutenção do edifício abrange todo o tipo de ações de manutenção com o objetivo de garantir o desempenho das construções, instalações e equipamentos dos edifícios. Esta garantia traduz-se, quer na correção de desvios funcionais, quer na avaliação das condições de funcionamento. Em suma, pode-se



ORDEN DOS MÉDICOS
Região do Sul

definir a gestão técnica de edifícios como a globalidade dos procedimentos implícitos na manutenção.

A Gestão da Manutenção do Edifício engloba o desenvolvimento e controlo do Plano de Manutenção, de acordo com os requisitos técnicos e recomendações de manutenção dos fabricantes dos equipamentos e materiais instalados nas soluções técnicas dos sistemas das especialidades executados, bem como um conjunto de inspeções aos sistemas do edifício, com o objetivo primordial de controlar e/ou evitar o surgimento de anomalias de modo precoce.

Esta atividade considera ainda o planeamento das atividades preventivas e corretivas, através de intervenções semanais, trimestrais e anuais incluindo os seguintes serviços:

Construção Civil

Trabalhos Semanais:

- Reparações diversas nas construções e revestimentos existentes.

Trabalhos Trimestrais:

- Limpeza de caleiras, algerozes, tubos de queda de água e grelhas de escoamento de águas pluviais.

Trabalhos Anuais:

- Limpeza das coberturas e beirais, incluindo zonas elevadas e de difícil acesso;
- Verificação das caixas de recolha de águas residuais e pluviais;
- Limpeza da vala técnica do Ed. 151.

Rede de Abastecimento de Águas

Trabalhos Semanais:

- Manutenção da rede de água quente e fria;
- Substituição de peças e acessórios.

Rede de Gás

Trabalhos Semanais:



ORDEM DOS MÉDICOS
Região do Sul

- Manutenção da rede;
- Substituição de peças e acessórios.

Rede de Esgotos

Trabalhos Semanais:

- Manutenção da rede;
- Substituição de peças e acessórios.

Rede Elétrica e ITED

Trabalhos Semanais:

- Substituição de lâmpadas, disjuntores e acessórios diversos;
- Substituição de caixas de derivação e aparelhagem em mau estado de conservação;
- Substituição de aparelhagem elétrica em mau estado de conservação;
- Substituição de aparelhos de iluminação;
- Pequenas instalações.

Trabalhos Anuais:

- Limpeza, afinação e lubrificação de bastidores técnicos;
- Apertos mecânicos de quadros e aparelhos de iluminação;
- Inspeção aos quadros elétricos gerais e parciais.

Serralharia e Carpintaria

Trabalhos Semanais:

- Afinação de portas, janelas e estores;
- Substituição de fechaduras e acessórios;
- Pequenas reparações.

Após cada inspeção deverá ser emitido um relatório de inspeção, onde serão mencionados os sistemas verificados, bem como as eventuais anomalias e respectivas ações propostas.



ORDEN DOS MÉDICOS
Região do Sul

Com a mesma periodicidade, deve ser entregue a atualização das atividades preventivas.

Em suma a gestão técnica do edifício pretende gerir e supervisionar de modo integrado todas as atividades de manutenção do edifício.

Neste capítulo está considerada a gestão documental e inspeções de manutenção:

- Elaboração de Plano de Manutenção do Edifício, de acordo com a especificações dos fabricantes, normativos e/ou boas práticas de manutenção;
- Ações semanais de manutenção multidisciplinar (*construção civil, rede de gás, rede de águas, esgotos, serralharia e carpintaria*) e/ou inspeção aos edifícios por técnico qualificado, com elaboração do relatório de manutenção para apresentação ao Cliente;
- Ações semanais de manutenção elétrica (*rede elétrica*) e/ou inspeção aos edifícios por técnico qualificado, com elaboração do relatório de manutenção para apresentação ao Cliente;
- Execução das atividades de manutenção preventivas, corretivas e de melhoria, consideradas na presente proposta e contempladas no Plano de Manutenção do Edifício;
- Criação e atualização do dossier de gestão da manutenção e respetiva apresentação de relatório de vistoria, registando as ações preventivas previstas no Plano de Manutenção e identificando as potenciais anomalias/avarias/patologias ou outro e respetivas medidas corretivas e respetivos custos;
- Execução do relatório anual de manutenção.

Fica a fazer parte integrante das especificações técnicas, todo o conteúdo da proposta.