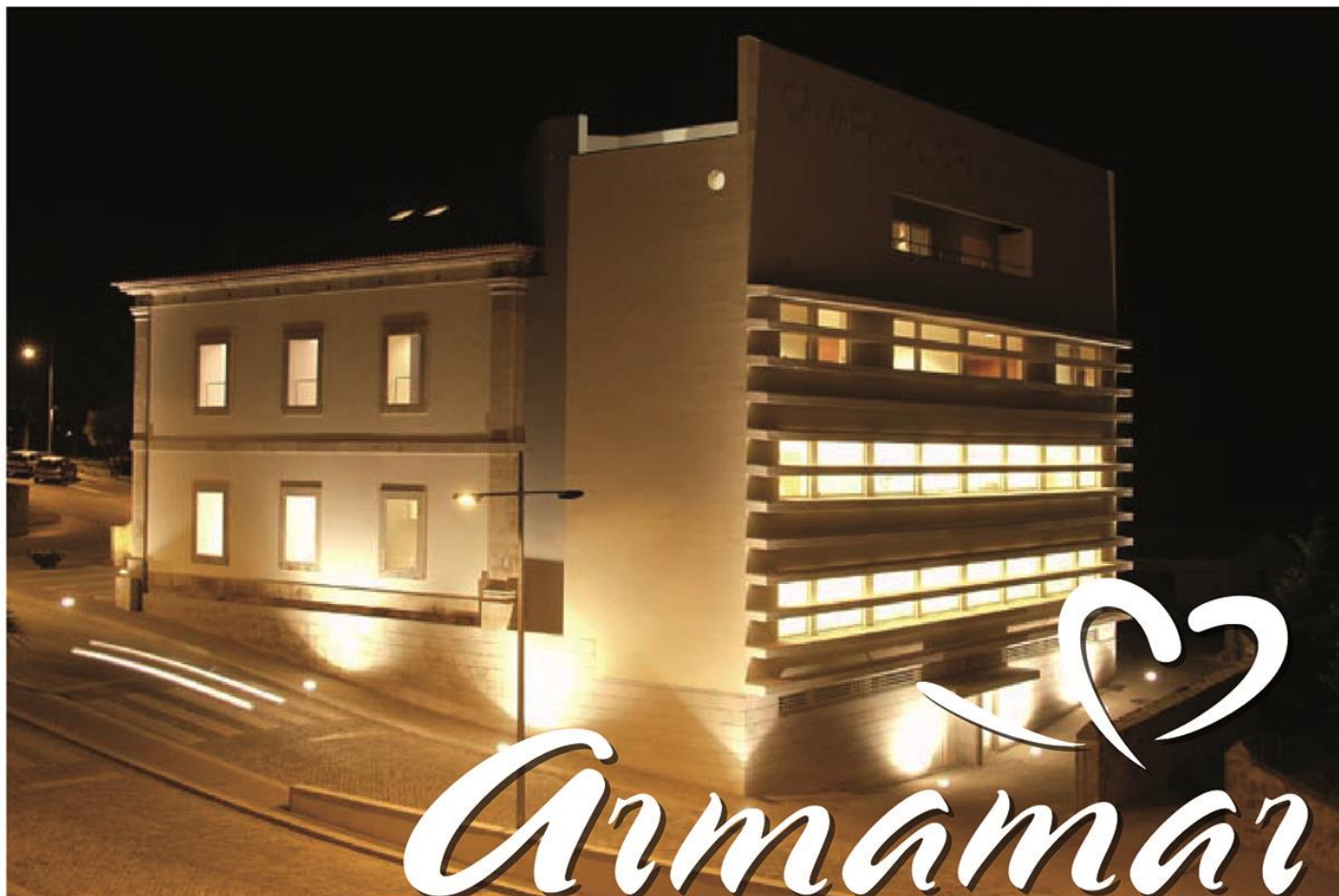




MUNICÍPIO DE ARMAMAR

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS
DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROCEDIMENTO PRÉ-CONTRATUAL N.º 40MUNAMM22

CONSULTA PRÉVIA
CADERNO DE ENCARGOS

NOVEMBRO 2022

ÍNDICE

CLÁUSULAS JURÍDICAS	3
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	3
Cláusula 1. ^a - Objeto	3
Cláusula 2. ^a - Contrato	3
Cláusula 3. ^a - Prazo de vigência do contrato	3
Cláusula 4. ^a - Preço base	3
CAPÍTULO II - OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS	4
Secção I - Obrigações do prestador de serviços	4
Subsecção I - Disposições gerais	4
Cláusula 5. ^a - Obrigações principais do prestador de serviços	4
Cláusula 6. ^a – Responsabilidade do prestador de serviços	4
Cláusula 7. ^a – Condições da prestação de serviços	5
Cláusula 8. ^a – Patentes, licenças e marcas registradas	5
Subsecção II - Dever de sigilo	5
Cláusula 9. ^a - Informação e sigilo	5
Secção II - Obrigações do município de Armamar	6
Cláusula 10. ^a - Preço contratual	6
Cláusula 11. ^a - Condições de pagamento	6
CAPÍTULO III - PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO	7
Cláusula 12. ^a - Penalidades contratuais	7
Cláusula 13. ^a - Força maior	7
Cláusula 14. ^a - Resolução por parte do município de Armamar	8
Cláusula 15. ^a - Resolução por parte do prestador de serviços	8
CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	8
Cláusula 16. ^a - Subcontratação e cessão da posição contratual	8
Cláusula 17. ^a - Comunicações e notificações	9
Cláusula 18. ^a - Contagem dos prazos	9
Cláusula 19. ^a - Resolução de litígios	9
Cláusula 20. ^a - Legislação aplicável	9
CLÁUSULAS TÉCNICAS	10
Cláusula 21. ^a – Bens imóveis a avaliar	10
Cláusula 22. ^a – Etapas da prestação de serviços	10
Cláusula 23. ^a – Prazos da prestação de serviços.....	12
Cláusula 24. ^a – Conteúdo dos relatórios de avaliação	12

CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a - Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas jurídicas e técnicas, a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual, de consulta prévia, que tem por objeto principal a “aquisição de serviços de avaliação imobiliária”, através de perito(s) avaliador(es) qualificado(s), credenciado(s) pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), para o triénio de 2022-2024.

Cláusula 2.^a - Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O clausulado do contrato rege-se pelo disposto n.º 1 do artigo 96.º do Código dos Contratos Públicos (doravante «CCP») aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação.
3. Do contrato fazem também parte integrante, os documentos entregues pelo adjudicatário, em fase de habilitação, exigidos pelo artigo 81.º do CCP.
4. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - c) O presente caderno de encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3.^a - Prazo de vigência do contrato

O contrato vigorará pelo período de 36 meses, contados da data de outorga do mesmo, podendo cessar em data anterior, caso a prestação de serviços atinja o preço contratual estabelecido, em conformidade com os respetivos termos e condições e o disposto na lei, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

Cláusula 4.^a - Preço base

1. O preço base corresponde ao preço máximo que o município de Armamar se dispõe a pagar pela aquisição dos serviços que constituem o objeto do presente caderno de encargos.
2. O preço máximo a que se refere o número anterior não pode ser superior a 24.450,00 EUR, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido.
3. O preço base não é passível de revisão.

CAPÍTULO II - OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Secção I - Obrigações do prestador de serviços

Subsecção I - Disposições gerais

Cláusula 5.^a - Obrigações principais do prestador de serviços

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o prestador de serviços as seguintes obrigações contratuais:
 - a) Cumprir com todas as normas legais e regulamentares aplicáveis ao exercício da sua atividade;
 - b) Prestar os serviços de acordo com as condições fixadas no presente caderno de encargos e de acordo com as condições expressas na sua proposta;
 - c) Prestar de forma correta e fidedigna todas as informações referentes às condições em que é prestado o serviço, bem como ministrar todos os esclarecimentos que se justifiquem, de acordo com as circunstâncias;
 - d) Realizar as avaliações, de acordo com as cláusulas técnicas do presente caderno de encargos e dentro dos prazos estabelecidos pelo município de Armamar;
 - e) Comunicar ao município de Armamar, logo que deles tenham conhecimento, os factos que tornem total ou parcialmente impossível o cumprimento de qualquer das suas obrigações;
2. A título acessório, o prestador de serviços fica ainda obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e tecnológicos que sejam necessários e adequados à prestação de serviços, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessária à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

Cláusula 6.^a – Responsabilidade do prestador de serviços

1. O prestador de serviços é responsável, a título criminal e civil, objetiva ou subjetivamente, por todos os prejuízos e danos, patrimoniais e não patrimoniais, causados ao município de Armamar ou a terceiros que, por qualquer motivo resultem da sua atividade, atuação dos seus trabalhadores ou deficiente execução dos serviços objeto do contrato.
2. É igualmente da responsabilidade do prestador de serviços a contratualização dos seguros legalmente exigíveis, incluindo o seguro de responsabilidade civil.
3. São da responsabilidade do prestador de serviços todas as obrigações relativas ao pessoal utilizado na prestação de serviços, assim como, o cumprimento de toda a legislação aplicável, nomeadamente, aquela relativa à celebração de seguros de acidentes de trabalho, ao cumprimento do horário de trabalho e à contratação de trabalhadores imigrantes, bem como a legislação relativa à celebração de seguros de responsabilidade civil.
4. Se o Município tiver de assumir a indemnização de prejuízos que, nos termos do presente caderno de encargos, são da responsabilidade do prestador de serviços, este indemnizá-lo-á em todas as despesas que, por esse facto e seja a que título for, houver que suportar, assistindo àquele município o direito de regresso das quantias que tiver que pagar.
5. O município de Armamar não responderá por quaisquer danos ou prejuízos sofridos pelo prestador de serviços, salvo culpa comprovada dos trabalhadores do Município, no exercício das respetivas funções.

6. O município de Armamar pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o prestador de serviços fornecê-la de imediato.

Cláusula 7.^a – Condições da prestação de serviços

1. Os serviços serão executados de acordo com os prazos previstos na cláusula 23.º do presente caderno de encargos.
2. Para a realização dos trabalhos, o prestador de serviços terá acesso à documentação dos imóveis, nomeadamente: caderneta predial, descrição da conservatória do registo predial registos, e demais informação ou documentação que se afigure necessária, não sendo, no entanto, permitido o transporte para fora das instalações municipais, dos originais dos elementos anteriormente referidos, sem autorização expressa dos respetivos responsáveis.
3. O Município reserva-se o direito de proceder ao acompanhamento dos trabalhos de avaliação, ficando o prestador de serviços obrigado a prestar todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados, bem como a manter, com a periodicidade a acordar, reuniões de coordenação com os representantes do Município.
4. O Município designará um elemento (gestor de contrato) que ficará incumbido de articular com o prestador de serviços os diversos pedidos relativos à execução do contrato.
5. Os documentos produzidos pelo prestador de serviços deverão ser entregues ao Município, em versão papel e enviados por correio eletrónico em formato digital.

Cláusula 8.^a – Patentes, licenças e marcas registadas

1. São da responsabilidade do prestador de serviços quaisquer encargos decorrentes da utilização, no decurso da execução do contrato celebrado, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.
2. Caso o município de Armamar venha a ser demandado por ter infringido, no decurso da execução do contrato celebrado, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o prestador de serviços terá de indemnizar o município de Armamar de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.

Subsecção II - Dever de sigilo

Cláusula 9.^a - Informação e sigilo

1. O prestador de serviços e o município de Armamar devem guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, de que possam ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo prestador de serviços 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.

4. As partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato, sem prejuízo dos deveres de informação previstos no artigo 290.º do CCP.
5. O prestador de serviços deve prestar ao município de Armamar todas as informações que esta lhe solicitar e que sejam necessárias à fiscalização do modo de execução do contrato, devendo o município de Armamar satisfazer os pedidos de informação formulados pelo prestador de serviços e que respeitem a elementos técnicos na sua posse cujo conhecimento se mostre necessário à execução do contrato.
6. As matérias cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

Secção II - Obrigações do município de Armamar

Cláusula 10.ª - Preço contratual

1. Pela prestação de serviços objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, o município de Armamar deve pagar ao prestador de serviços o preço constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido.
2. O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao município de Armamar, incluindo as despesas de alojamento, alimentação e deslocação de meios humanos, despesas de aquisição, transporte, armazenamento e manutenção de meios materiais bem como quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes ou licenças.

Cláusula 11.ª - Condições de pagamento

1. As quantias devidas pelo município de Armamar, nos termos da cláusula anterior, devem ser pagas no prazo de 30 dias após a receção pelo município de Armamar das respetivas faturas, as quais serão emitidas após o vencimento da obrigação respetiva.
2. Para os efeitos previstos no número anterior, a obrigação considera-se vencida após a entrega do(s) relatório(s) de avaliação.
3. As faturas devem mencionar quais os imóveis avaliados e respetivos preços unitários.
4. Em caso de discordância por parte do município Armamar, quanto aos valores indicados nas faturas, deve este comunicar ao prestador de serviços, num prazo não superior a 30 dias, de acordo com o n.º 2 do artigo 299.º do CCP, por correio eletrónico, os respetivos fundamentos, ficando o prestador de serviços obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder à emissão de nova fatura corrigida.
5. A emissão de faturas deve cumprir os requisitos fixados na Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso (designada LCPA) e no Código do IVA.
6. As faturas são transmitidas eletronicamente, podendo ser enviadas por correio eletrónico para o endereço faturacaoeletronica@cm-armamar.pt ou por EDI (intercâmbio eletrónico de dados).
7. Desde que devidamente emitidas e observado o disposto no n.º 1, as faturas são pagas através de transferência bancária.

CAPÍTULO III - PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO

Cláusula 12.^a - Penalidades contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o município de Armamar pode exigir do prestador de serviços o pagamento de uma pena pecuniária, nas seguintes percentagens:
 - a) 2% do preço unitário da avaliação em falta, por cada dia de incumprimento, referente aos primeiros 10 dias;
 - b) 5% do preço unitário da avaliação em falta, por cada dia de incumprimento, decorridos mais de 10 dias, até ao limite de 10% do preço contratual;
 - c) Pelo incumprimento de quaisquer outras obrigações, a penalização será de até 5% do preço contratual.
2. A cobrança das eventuais penalidades em que o prestador de serviços incorra serão deduzidas no primeiro pagamento efetuado ou devido logo após a sua aplicação ou, não havendo pagamentos a efetuar, no prazo de 10 dias a contar da respetiva notificação para o efeito enviada pelo município de Armamar.
3. Se o pagamento das sanções pecuniárias devidas ao município de Armamar for protelado por qualquer motivo, o prestador de serviços deverá pagar juros de mora à taxa legal, com efeitos a contar da data em que a multa deveria ter sido paga.
4. As sanções pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o município de Armamar exija uma indemnização pelo dano excedente.
5. Na aplicação das penalidades previstas na presente cláusula, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 308.º do CCP, e atento o preceituado na alínea c) do n.º 2 do artigo 307.º do mesmo diploma legal, deverá ser assegurado ao prestador de serviços o direito de audiência prévia, tal como regulado no Código do Procedimento Administrativo (CPA), relativamente à intenção de aplicação da sanção.

Cláusula 13.^a - Força maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao prestador de serviços, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se verificarem os requisitos dos números anteriores, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do prestador de serviços, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do prestador de serviços ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo prestador de serviços de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;

- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo prestador de serviços de normas legais;
 - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do prestador de serviços cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do prestador de serviços não devidas a sabotagem;
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 14.^a - Resolução por parte do município de Armamar

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o município de Armamar pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de prestador de serviços violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente:
- a) Se não forem cumpridas as especificações técnicas e prazos estabelecidos no presente caderno de encargos;
 - b) Quando houver recusa expressa no pagamento de penalidades.
2. O direito de resolução referido no número anterior, exerce-se mediante comunicação por correio eletrónico do município de Armamar ao prestador de serviços.

Cláusula 15.^a - Resolução por parte do prestador de serviços

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o prestador de serviços pode resolver o contrato quando qualquer montante que lhe seja devido esteja em dívida há mais de 6 meses ou o montante em dívida exceda 25% do preço contratual, excluindo juros.
2. Nos casos previstos no número anterior, o direito de resolução pode ser exercido mediante declaração enviada ao município de Armamar, que produz efeitos 30 dias após a receção dessa declaração, salvo se este último cumprir as obrigações em atraso nesse prazo, acrescidas dos juros de mora a que houver lugar.
3. A resolução do contrato nos termos dos números anteriores não determina a repetição das prestações já realizadas pelo prestador de serviços, cessando, porém, todas as obrigações deste ao abrigo do contrato, com exceção daquelas a que se refere o artigo 444.º do CCP.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 16.^a - Subcontratação e cessão da posição contratual

1. A cessão da posição contratual por qualquer das partes depende da autorização da outra, sendo em qualquer caso vedada nas situações previstas no n.º 1 do artigo 317.º do CCP.
2. As entidades subcontratadas pelo prestador de serviços devem cumprir os requisitos previstos nos n.ºs 3 e 6 do artigo 318.º do CCP.

3. No caso de subcontratação, o prestador de serviços permanece integralmente responsável perante o município de Armamar, pelo exato e pontual cumprimento de todas as obrigações contratuais.

Cláusula 17.^a - Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser efetuadas através de correio eletrónico ou outro meio de transmissão escrita e eletrónica de dados.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 18.^a - Contagem dos prazos

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

Cláusula 19.^a - Resolução de litígios

1. Quaisquer litígios relativos, designadamente, à interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução do contrato, devem ser dirimidos pelos meios judiciais comuns, estabelecendo-se como competente o tribunal com competência territorial para o concelho de Armamar, com a expressa renúncia a qualquer outro.
2. O disposto no número anterior não impede o recurso voluntário, pelas partes, a meios alternativos de resolução de litígios, designadamente, à mediação ou à arbitragem.

Cláusula 20.^a - Legislação aplicável

Em tudo o omissa no presente caderno de encargos, observar-se-á o disposto na legislação nacional e comunitária, nomeadamente nos seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação;
- b) Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro;
- c) Diretiva n.º 2014/24/EU do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de fevereiro;
- d) Em demais legislação aplicável.

CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 21.^a – Bens imóveis a avaliar

1. A aquisição de serviços objeto do presente procedimento, em regime de prestação contínua e não vinculativa, pressupõe a avaliação do justo valor das propriedades de investimento do município de Armamar.
2. Os imóveis atualmente classificados como propriedades de investimento, são os que constam da tabela abaixo:

Lotes de Terreno para construção	Área total (m2)	Afetação	Localização
Loteamento da Torre - Lote 8	575	Habitação unifamiliar	São Cosmado, Armamar
Loteamento Industrial - Lote 25	800	Indústria	Travanca, Armamar
Loteamento Industrial - Lote 34	1800	Indústria	Travanca, Armamar
Loteamento Santa Bárbara - Lote 7	465	Habitação coletiva	Armamar
Loteamento Santa Bárbara - Lote 8	360	Habitação coletiva	Armamar
Loteamento Santa Bárbara - Lote 11	350	Habitação unifamiliar	Armamar
Loteamento Santa Bárbara - Lote 23	410	Habitação unifamiliar	Armamar
Loteamento do Lameirão - Lote 9	297	Habitação unifamiliar	Folgosa, Armamar
Loteamento do Lameirão - Lote 10	365	Habitação unifamiliar	Folgosa, Armamar
Loteamento do Lameirão - Lote 13	375	Habitação unifamiliar	Folgosa, Armamar
Loteamento do Lameirão - Lote 22	362	Habitação unifamiliar	Folgosa, Armamar
Loteamento do Lameirão - Lote 24	750	Habitação unifamiliar	Folgosa, Armamar
Edifícios	Área de construção (m2)	Afetação	Localização
Casa de habitação	66	Habitação	Aldeias, Armamar
Mercado municipal	3524,31	Comércio	Armamar

3. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, deverão ser realizadas as avaliações de todos os imóveis supra identificados, reportando-se as mesmas à data de 31 de dezembro do ano em curso.
4. Nos anos seguintes (2023 e 2024), será necessário proceder à atualização do trabalho de avaliação, face a possíveis alterações das condições físicas, legais ou outras referentes aos imóveis ou aos direitos que sobre eles incidem, ou porque decorreu um período superior a 12 meses sobre a data das últimas avaliações.
5. O município de Armamar reserva-se o direito de não requerer a execução de todos os serviços/avaliações em virtude de alterações supervenientes, que possam alterar a classificação dos imóveis (ex: reclassificação, alienação definitiva, cedência, entre outros).
6. O município de Armamar poderá requerer, durante o período de vigência do contrato, a avaliação de quaisquer outros imóveis não previstos na tabela, devendo o prestador de serviços garantir os preços unitários definidos na proposta adjudicada, de acordo com as características e afetação dos bens.

Cláusula 22.^a – Etapas da prestação de serviços

Cada trabalho de avaliação, compreende várias etapas que a seguir se discriminam:

1. Requisição da avaliação por parte do município de Armamar, através de envio de email, ofício, carta, ata de reunião ou outro documento, com a especificação do trabalho a realizar, incluindo:
 - a) Identificação do imóvel objeto de avaliação, com entrega da caderneta predial e certidão da conservatória do registo predial;

- b) Datas, contactos e procedimentos para efetuar a inspeção do imóvel;
 - c) Indicação, nalguns casos que se justifiquem, do técnico que acompanhará o perito avaliador durante a visita ao imóvel;
 - d) A finalidade da avaliação;
 - e) Quando aplicável, alguns requisitos técnicos especiais do trabalho, podendo incluir, pressupostos, valores de rendas ou melhorias realizadas pelos inquilinos;
 - f) Data de entrega do relatório de avaliação, em versão preliminar ou definitiva.
2. Confirmação do pedido:
O prestador de serviços confirma pela mesma via, até ao dia útil seguinte, a receção do pedido, indicando em simultâneo 2 ou 3 alternativas de datas e horas para se agendar a inspeção do imóvel.
Confirma também qual o técnico (ou técnicos) diretamente responsável pela execução deste trabalho específico, com a indicação dos seus contactos diretos.
3. Inspeção da propriedade:
Visita à propriedade, com inspeção no interior de todos os elementos relevantes para efeitos de avaliação.
Pode colocar-se o caso excecional de não ser possível a visita do interior do imóvel, sendo o avaliador previamente alertado para essa impossibilidade, caso em que a avaliação será realizada com base nas informações facultadas e que se consideram como corretas.
4. Esclarecimentos:
Ultrapassadas as fases de análise dos documentos e da inspeção da propriedade, poderão surgir dúvidas materializadas em pedidos de esclarecimentos, que sendo simples poderão ser prestados pessoalmente ou por telefone, mas preferencialmente por escrito.
Sendo tais esclarecimentos de maior complexidade dever-se-á observar sempre a forma escrita, ainda que através de envio de email.
5. Entrega ou envio do relatório:
Envio do relatório de avaliação em formato PDF, devidamente assinado pelo responsável da entidade avaliadora.
Posteriormente, face ao procedimento em questão, pode vir a ser solicitada a versão impressa e encadernada do relatório definitivo.
Em trabalhos com alguma complexidade, poderá ser solicitada o envio prévio de um relatório preliminar – versão draft – para verificação prévia dos pressupostos, sobretudo legais e urbanísticos, sendo posteriormente emitido o relatório definitivo. Tal facto, constituirá matéria a referenciar na confirmação do pedido de avaliação.
6. Imprevistos:
Se por imperativo de força maior, não for possível a entrega do relatório de avaliação na data contratualmente prevista, o município de Armamar deverá ser informado com 2 (dois) dias de antecedência sobre a data-limite, indicando o motivo, e responsabilizando-se pelo novo prazo, que deverá ser aceite.
7. Validação do relatório por parte do município de Armamar, que analisa o seu conteúdo, a descrição e a fundamentação.
Verificando-se a existência de aspetos que carecem de mais aprofundada fundamentação, por ser insuficiente, ou contraditória, os serviços notificam o perito para completar ou corrigir, no prazo máximo de 2 dias.
A validação da avaliação é comunicada por escrito, assinalando a conclusão do procedimento.

Cláusula 23.^a – Prazos da prestação de serviços

Após o envio da requisição da avaliação a que se refere o n.º I da cláusula anterior, o prestador de serviços deverá concluir as etapas da prestação de serviços, tendo como referência os seguintes prazos/datas:

- a) Para as avaliações e reavaliações, a que se referem os n.ºs 3 e 4 da cláusula 21.º do presente caderno de encargos, até à primeira quinzena de janeiro de cada ano;
- b) Para as avaliações de outros imóveis, até 30 dias.

Cláusula 24.^a – Conteúdo dos relatórios de avaliação

Os relatórios de avaliação são obrigatoriamente subscritos por perito avaliador inscrito e registado na CMVM e devem, designadamente, conter os seguintes aspetos:

- a) Identificação do cliente;
- b) Identificação do(s) perito(s) avaliador(es), e n.ºs de registo ou de certificação;
- c) Definições e conceitos;
- d) Pressupostos e condições da avaliação;
- e) Metodologias adotadas para estimar o valor de mercado do imóvel, reportado à data de avaliação;
- f) Conceito de valor e finalidade da avaliação;
- g) Caracterização registo-cadastral do imóvel, através da Caderneta Predial, Certidão da Conservatória do Registo Predial, que se pressupõem serem anexos ao pedido de avaliação, devendo as suas cópias, constar objetivamente do relatório;
- h) Aspetos jurídicos e legislação vigente a considerar na avaliação;
- i) Características construtivas, descrição de todos os aspetos técnicos da construção relevantes a ponderar na aplicação das metodologias de avaliação;
- j) Equipamentos fixos que integram o imóvel, e sua inclusão, ou não, no valor de avaliação;
- k) Estado de conservação, depreciação física e obsolescência funcional e económica;
- l) Áreas e sua tipologia – bruta, útil, privativa, locável, ou outra, devidamente caracterizada;
- m) Localização;
- n) Tipo de ocupação, efetiva, potencial, legal;
- o) Envolvente urbanística e acessibilidades;
- p) Características do mercado imobiliário, na zona envolvente do imóvel, com apresentação detalhada da prospeção de mercado e respetivos ajustamentos na amostragem.
- q) Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor para o local de implantação;
- r) Eventuais usos alternativos potenciais para o imóvel;
- s) Qualquer outro aspeto considerado relevante pelo perito avaliador, nomeadamente de incidência ambiental, observado durante a imprescindível vistoria ao imóvel, mesmo que não referenciado no pedido de avaliação, deve ser objeto de análise no relatório, especialmente se tiver influência na formação do valor do imóvel;
- t) Data da inspeção da propriedade, e indicação de alguma circunstância especial relacionada com essa diligência.
- u) Fotografias, no mínimo de 4 (quatro) por cada imóvel, revelando os aspetos fundamentais que tenham influência no seu valor.
- v) O valor do imóvel, numérico e por extenso;

- w) Data da elaboração do relatório e identificação do avaliador, preferencialmente através de assinatura digital qualificada;

Relativamente aos índices e conceitos de natureza urbanística a aplicar ao imóvel a avaliar, deve o perito avaliador, recorrer às definições e conceitos que constam no Regulamento do PDM e nas normas internacionais da avaliação.

ANEXO I – MAPA DE QUANTIDADES

Código	Designação	Quantidade	Unidade	Preço Unitário	Total
1.ª Avaliação					
1	Loteamento da Torre - Lote 8	1,00	Unidade		
2	Loteamento Industrial - Lote 25	1,00	Unidade		
3	Loteamento Industrial - Lote 34	1,00	Unidade		
4	Loteamento Santa Bárbara - Lote 7	1,00	Unidade		
5	Loteamento Santa Bárbara - Lote 8	1,00	Unidade		
6	Loteamento Santa Bárbara - Lote 11	1,00	Unidade		
7	Loteamento Santa Bárbara - Lote 23	1,00	Unidade		
8	Loteamento do Lameirão - Lote 9	1,00	Unidade		
9	Loteamento do Lameirão - Lote 10	1,00	Unidade		
10	Loteamento do Lameirão - Lote 13	1,00	Unidade		
11	Loteamento do Lameirão - Lote 22	1,00	Unidade		
12	Loteamento do Lameirão - Lote 24	1,00	Unidade		
1.ª Reavaliação - reportada à data de 31 de dezembro de 2023					
13	Loteamento da Torre - Lote 8	1,00	Unidade		
14	Loteamento Industrial - Lote 25	1,00	Unidade		
15	Loteamento Industrial - Lote 34	1,00	Unidade		
16	Loteamento Santa Bárbara - Lote 7	1,00	Unidade		
17	Loteamento Santa Bárbara - Lote 8	1,00	Unidade		
18	Loteamento Santa Bárbara - Lote 11	1,00	Unidade		
19	Loteamento Santa Bárbara - Lote 23	1,00	Unidade		
20	Loteamento do Lameirão - Lote 9	1,00	Unidade		
21	Loteamento do Lameirão - Lote 10	1,00	Unidade		
22	Loteamento do Lameirão - Lote 13	1,00	Unidade		
23	Loteamento do Lameirão - Lote 22	1,00	Unidade		
24	Loteamento do Lameirão - Lote 24	1,00	Unidade		
2.ª Reavaliação - reportada à data de 31 de dezembro de 2024					
25	Loteamento da Torre - Lote 8	1,00	Unidade		
26	Loteamento Industrial - Lote 25	1,00	Unidade		
27	Loteamento Industrial - Lote 34	1,00	Unidade		
28	Loteamento Santa Bárbara - Lote 7	1,00	Unidade		
29	Loteamento Santa Bárbara - Lote 8	1,00	Unidade		
30	Loteamento Santa Bárbara - Lote 11	1,00	Unidade		
31	Loteamento Santa Bárbara - Lote 23	1,00	Unidade		
32	Loteamento do Lameirão - Lote 9	1,00	Unidade		
33	Loteamento do Lameirão - Lote 10	1,00	Unidade		
34	Loteamento do Lameirão - Lote 13	1,00	Unidade		
35	Loteamento do Lameirão - Lote 22	1,00	Unidade		
36	Loteamento do Lameirão - Lote 24	1,00	Unidade		
TOTAL					

Nota: Todos os preços devem ser apresentados em euros, com apenas duas casas decimais

O presidente da câmara municipal de Armamar,

Assinado por: **JOÃO PAULO SOARES CARVALHO
PEREIRA DA FONSECA**
Num. de Identificação: 10393820
Data: 2022.11.11 14:25:53+00'00'
Certificado por: **Secretaria-Geral do Ministerio da
Administracao Interna.**
Atributos certificados: **Presidente da Câmara
Municipal de Armamar.**
 **CARTÃO DE CIDADÃO**
.....

(O presente documento, contém assinatura eletrónica qualificada do cartão de cidadão do presidente da Câmara Municipal, nos termos do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 290-D/99, de 02 de agosto, na sua atual redação.)