

**CONCURSO PÚBLICO INTERNACIONAL PARA A
CONCEÇÃO E EXECUÇÃO DE:**

***"HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS, NO VALE DE
LAGAR – PORTIMÃO"***

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

Cláusula 1.ª Definições	4
Cláusula 2.ª Natureza, objeto e onerosidade da contratação	4
Cláusula 3.ª Contrato	4
Cláusula 4.ª Princípio do contrato	5
Cláusula 5.ª Posse dos Imóveis	5
Cláusula 6.ª Cessão da posição contratual pelo adjudicatário	5
Cláusula 7.ª Subcontratação	5
Cláusula 8.ª Cessão e subcontratação na fase de execução do Contrato	6
Cláusula 9.ª Acesso ao contrato e aos documentos do Adjudicatário	6
Cláusula 10.ª Estimativa global do contrato.....	7
Cláusula 11.ª Prazo.....	8
Cláusula 12.ª Remuneração do Adjudicatário	8
Cláusula 13.ª Caução	8
Cláusula 14.ª Propriedade horizontal.....	8
Cláusula 15.ª Regime do risco.....	9
Cláusula 16.ª Propriedade industrial e direitos de autor	9
Cláusula 17.ª Financiamento.....	9
Cláusula 18.ª Poderes do Município	10
Cláusula 19.ª Venda a custos controlados.....	10
Cláusula 20.ª Cedência, oneração e alienação.....	10
Cláusula 21.ª Projeto na fase de execução do Contrato	10
Cláusula 22.ª Autorizações, aprovações e licenças.....	11
Cláusula 23.ª Edificação.....	12
Cláusula 24.ª Conclusão das obras.....	12
Cláusula 25.ª Início da venda dos apartamentos.....	13
Cláusula 26.ª Execução e liberação da caução	13
Cláusula 27.ª Risco, responsabilidade e seguros.....	13
Cláusula 28.ª Responsabilidade pela culpa e pelo risco.....	14
Cláusula 29.ª Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas	14
Cláusula 30.ª Sanções de natureza pecuniária	14
Cláusula 31.ª Resolução sancionatória.....	15
Cláusula 32.ª Cessão da posição contratual por incumprimento do Adjudicatário ..	16
Cláusula 33.ª Resolução não sancionatória	16
Cláusula 34.ª Resolução por iniciativa do Adjudicatário.....	16
Cláusula 35.ª Sequestro.....	17
Cláusula 36.ª Caducidade.....	17
Cláusula 37.ª Reposição do equilíbrio económico-financeiro do Contrato.....	17
Cláusula 38.ª Modificação do contrato	18

Cláusula 39.^a Força maior	18
Cláusula 40.^a Legislação aplicável.....	19
Cláusula 41.^a Foro competente	19
Artigo 42.º Cumprimento de protecção de dados pessoais.....	19
ANEXO I – Planta do alvará.....	20
ANEXO II – Quadro de áreas.....	21
ANEXO III – Desenvolvimento das atividades.....	23
ANEXO IV – Bens imóveis afetos ao contrato	48
ANEXO V – Acabamentos	50

Cláusula 1.^a **Definições**

As definições a utilizar no contrato são:

- Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro;
- As constantes nos decretos-leis e portarias, com aplicação no presente contrato;
- As definidas pela Direção Geral do Território.

Cláusula 2.^a **Natureza, objeto e onerosidade da contratação**

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 principal a contratação, o financiamento, concessão, projeto, construção de edifícios, no âmbito do “Programa Habitação a Custos Controlados”, nos lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B10, B11, B12, B13 e B14, sítios em Vale de Lagar – Portimão, alvará de loteamento n.º 02/2008, na Freguesia de Portimão, Concelho de Portimão, identificados no [Anexo I](#) e caracterizados no [Anexo II](#) do presente Caderno de Encargos e da proposta adjudicada.

2- A contratação tem por objeto as seguintes atividades:

- a- A concessão e elaboração de todos os projetos necessários e a execução das edificações previstas e demais atividades, identificadas no [Anexo III](#), do presente Caderno de Encargos;
- b- O financiamento integral de todas as operações;
- c- O desenvolvimento de todas as atividades, ainda que complementares, ou acessórios, destinadas a assegurar a boa execução do objeto do Contrato.

3- O custo estimado das atividades a realizar pelo adjudicatário é o indicado, nos termos da proposta adjudicada.

Cláusula 3.^a **Contrato**

1- O Contrato é composto pelo clausulado contratual e respetivos anexos.

2- O Contrato a celebrar integra, ainda, os seguintes elementos:

- a- Os suprimentos 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- Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
- e- A proposta adjudicada;

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

4- Em caso de divergência entre os documentos referidos no [n.º 2](#) 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 Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, e aceites pelo adjudicatário nos termos do artigo 101.º do mesmo diploma.

5- Em caso de divergência entre o Programa do Concurso e o Caderno de Encargos ou seus anexos, prevalecerá sempre o Caderno de Encargos.

6- O Município pode excluir expressamente do Contrato os termos ou condições constantes da proposta adjudicada que se reportem a aspetos da execução do Contrato não regulados pelo Caderno de Encargos e que não sejam considerados estritamente necessários a essa execução ou sejam considerados desproporcionados.

Cláusula 4.^a
Princípio do contrato

1- O Contrato é composto pelos bens imóveis afetos àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do Contrato, considerando-se afetos à adjudicação todos os bens imóveis identificados no [Anexo IV](#) do presente Caderno de Encargos, assim como os bens a construir, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades contratuais.

2- Para efeitos do número anterior, consideram-se designadamente afetos ao contrato:

- a- Os terrenos do Município transmitidos ao adjudicatário em regime de posse;
- b- Os projetos e seguintes edifícios construídos pelo adjudicatário;

Cláusula 5.^a
Posse dos Imóveis

1- Os bens imóveis identificados no [Anexo IV](#), a sua posse será transferida para o adjudicatário através de auto de consignação, a realizar no prazo de 30 dias seguidos a contar da data de produção de efeitos do Contrato, salvo a ocorrência de circunstâncias que justifiquem a dilação daquele por igual período.

2- Os Imóveis referidos no número anterior serão consignados livres de ónus ou encargos.

3- Da consignação será lavrado, em duplicado, um auto que deverá ser assinado pelos representantes das partes aí presentes.

Cláusula 6.^a
Cessão da posição contratual pelo adjudicatário

1- Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o adjudicatário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do Contrato, nos termos do disposto nos artigos 316.º a 319.º do Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto,

2- A cessão da posição contratual está sujeita a autorização do Município e depende da apresentação, pelo adjudicatário, dos documentos de habilitação relativos ao potencial cessionário que foram exigidos ao adjudicatário pelo Programa do Concurso.

3- O cessionário vincula-se perante o Município com as mesmas obrigações que o adjudicatário assumiu perante o Município, na medida do aplicável.

Cláusula 7.^a
Subcontratação

1- Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o adjudicatário pode recorrer à subcontratação de terceiras entidades para a execução das atividades integradas no objeto do presente Contrato, de acordo com o estabelecido nos artigos 316.º a 321.º do Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, com as especialidades previstas nos números seguintes.

2- A mesma atividade pode ser subcontratada a distintas entidades, nomeadamente a elaboração de projetos ou a execução de Obras de Construção, desde que estas se encontrem devidamente habilitadas para a sua execução nos termos da legislação aplicável.

3- A subcontratação está sujeita ao cumprimento das disposições legais aplicáveis e à autorização do Município e depende da apresentação, pelo Adjudicatário, dos documentos de habilitação relativos ao potencial subcontratado nos mesmos termos em que tenham sido exigidos ao subcontratante do Programa do Concurso.

4- O adjudicatário comunica antecipadamente as minutas de todos os contratos a celebrar com entidades a subcontratar e, nomeadamente aos que tenham por objeto a execução de obras, podendo o Município recusar a subcontratação quando haja fundado receio de que esta implique um aumento de risco de incumprimento das obrigações emergentes do Contrato.

5- A contratação de terceiros ao abrigo da presente Cláusula não exime o adjudicatário da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante o Município, salvo no caso de cessão parcial da posição contratual devidamente autorizada, nos termos da [Cláusula 6.ª](#) do presente Caderno de Encargos.

6- No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao Município quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário com terceiras entidades.

7- Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do Contrato.

8- O adjudicatário deve inserir nos contratos que celebre com terceiros para execução de atividades incluídas no âmbito do objeto contratual as seguintes cláusulas:

a- Reserva expressa ao Município da faculdade de se substituir ao adjudicatário, por cessão da posição contratual ou outro meio legalmente admissível;

b- Possibilidade de acesso pelo Município ou por quem este designar aos espaços de intervenção dos terceiros.

9- Os terceiros vinculam-se perante o adjudicatário com as mesmas obrigações que o adjudicatário assume perante o Município, na medida do aplicável.

10- O adjudicatário fica dispensado da observância dos procedimentos pré-contratuais do Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, e das Diretivas da União Europeia caso, na respetiva proposta, tenha indicado os empreiteiros, fornecedores de bens móveis e prestadores de serviços a que pretenda subcontratar a execução de obras, a aquisição de bens móveis e a aquisição de serviços, independentemente da natureza destes.

11- O adjudicatário fica igualmente dispensado da observância dos procedimentos pré-contratuais do Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, e das Diretivas da União Europeia quando tenha cumprido o previsto no número anterior e pretenda alterar, durante a execução do Contrato, os subcontratados indicados na proposta, desde que o Município autorize.

12- Caso não se verifique o previsto nos dois números anteriores, o adjudicatário deverá observar os procedimentos pré-contratuais previstos no Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, e nas Diretivas da União Europeia, quando o preço dos contratos a celebrar atinja os limiares financeiros previstos nestas Diretivas.

Cláusula 8.ª

Cessão e subcontratação na fase de execução do Contrato

1- Os regimes da [Cláusula 6.ª](#) e da [Cláusula 7.ª](#) do presente Caderno de Encargos são aplicáveis independentemente da fase ou do momento em que ocorra a cessão da posição contratual ou da subcontratação, incluindo a execução do Contrato.

2- Caso a cessão da posição contratual ou da subcontratação sejam propostas, pelo Adjudicatário, apenas na fase de execução do Contrato, deve aquele apresentar, para efeitos da autorização pelo Município, uma proposta fundamentada e instruída com todos os documentos comprovativos da verificação dos requisitos exigíveis para a autorização da cessão e da subcontratação no âmbito da outorga do Contrato.

3- O município pronuncia-se sobre a proposta de cessão ou de subcontratação no prazo de 30 dias contínuos a contar da respetiva apresentação, desde que regularmente instruída.

Cláusula 9.ª

Acesso ao contrato e aos documentos do Adjudicatário

1- O Adjudicatário deve facultar ao Município, ou a qualquer entidade por este designada, livre acesso ao contrato, bem como aos documentos relativos às e atividades objeto do contrato,

estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados, sem prejuízo das demais condições constantes do [Anexo III](#) deste Cadernos de Encargos.

2- O Adjudicatário deve disponibilizar, gratuitamente e em suporte informático editável, ao Município todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei, pelo Contrato e pelos regulamentos aplicáveis ao Município, sem prejuízo das demais condições constantes do [Anexo III.1](#) deste Caderno de Encargos.

3- O disposto nos números anteriores é aplicável aos elementos adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades contratadas, independentemente da sua origem, que estejam ou devam estar na posse do Adjudicatário.

4- O Município ou a entidade por este incumbida da fiscalização poderá ainda:

- a- Acompanhar, fiscalizar e certificar a os projetos, durante a fase de execução;
- b- Solicitar a prestação de outras informações sobre as matérias inerentes ao objeto do contratual;
- c- Proceder a inspeções e auditorias à atividade e contabilidade do Adjudicatário;
- d- Requerer que sejam efetuados ensaios, auditorias ou inspeções para avaliar as condições de execução dos Imóveis objeto deste contrato, sendo os respetivos custos suportado pelo Município quando estas operações não se insiram no âmbito do contrato ou em situações de intervenção corretiva, casos em que os custos serão da responsabilidade do Adjudicatário.

5- Sem prejuízo de outros deveres de informação, o Adjudicatário deverá informar o Município em relação a qualquer evento que possa vir a prejudicar ou impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações ou que possa alterar, de modo relevante, o exercício das atividades do objeto contratual.

6- O Adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Portimão, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

7- 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.

8- 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.

9- O Adjudicatário responde perante o Município pela violação do dever de sigilo e pela quebra da confidencialidade dos documentos referidos no [n.º 1](#) da presente cláusula.

10- O Município obriga-se a guardar sigilo sobre todas as informações a que aceder por força do Contrato quando o Adjudicatário lho solicite expressa e especificadamente e a lei o permita.

11- O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 3 anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Cláusula 10.^a **Estimativa global do contrato**

1- O valor global, estimado, para a realização deste contrato é de 23.900.000,00€ (vinte e três milhões e novecentos mil euros)

Cláusula 11.^a
Prazo

- 1- O Contrato produz efeitos a contar da data da sua outorga, caso não seja sujeito ao procedimento de fiscalização prévia do visto do Tribunal de Contas.
- 2- Caso o Contrato seja submetido ao Tribunal de Contas para obtenção de visto, o contrato produz efeitos a contar da data da comunicação ao Adjudicatário, pelo Município, da obtenção do visto ou da decisão do Tribunal de Contas no sentido de que o Contrato não se encontra sujeito a procedimento de fiscalização prévia nos termos da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas.
- 3- O prazo do contrato tem a duração máxima de 3 (três) anos para as atividades constantes do [Anexo III](#) deste Caderno de Encargos.
- 4- A prorrogação do prazo, referida no número anterior, independentemente da causa que lhe deu origem, não pode exceder, em qualquer caso, o prazo de 6 (seis) meses.
- 5- O gozo da prorrogação do prazo do contrato fica condicionado à não ocorrência de quaisquer incumprimentos graves pelo adjudicatário, que tenham dado origem a sequestro ou a aplicação de multas.

Cláusula 12.^a
Remuneração do Adjudicatário

- 1- Como contrapartida pelo cumprimento pontual e integral das obrigações objeto do Contrato, o Adjudicatário tem direito à venda dos apartamentos da sua responsabilidade, ou seja, dos apartamentos executados depois de retirados os que são para entregar ao Município.
- 2- O valor de venda dos apartamentos são os que resultarem da aplicação da Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, para as habitações custos controlados, e aprovados pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP.
- 3- O Adjudicatário deverá elaborar a minuta-tipo do contrato promessa de compra e venda, com antecedência, para que a sua aprovação seja feita atempadamente, para não perturbar o desenvolvimento do contrato.
- 4- A escolha dos promitentes compradores para os apartamentos será efetuada com base do "Regulamento para Atribuição de habitações em regime de venda a custos controlados e em regime de propriedade resolúvel do Município de Portimão".

Cláusula 13.^a
Caução

- 1- O valor da caução a apresentar, para a elaboração do contrato, é igual ao valor global dos apartamentos que o Adjudicatário se propõe entregar ao Município, de acordo com o [Anexo IV](#) do programa de procedimentos.
- 2- Para calcular o valor da caução a apresentar, considera-se que os valores dos apartamentos são: T1 88.000,00€, T2 115.000,00€ e T3 141.000,00€.
- 3- Não é exigida a prestação de caução, de acordo com o estatuído no artigo 88.º do Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto.
- 4- Após a emissão da autorização de utilização dos edifícios, o adjudicatário é responsável pela correção das anomalias da construção, nos termos do artigo n.º 1225, do Código Civil, Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro e suas alterações.

Cláusula 14.^a
Propriedade horizontal

- 1- É da responsabilidade do Adjudicatário a elaboração da propriedade horizontal, submeter

ao Município para aprovação e registo da propriedade horizontal.

2- Aquando do registo da propriedade horizontal na matriz e na conservatória do registo predial, os apartamentos que o Adjudicatário deve de entregar ao Município, deverão logo ser registados em nome do Município.

3- Para cumprimento do número anterior, o Adjudicatário, deverá prever obrigatoriamente, no contrato com as instituições financeiras, uma clausula para o seu cumprimento, sendo que os apartamentos ficam logo registados a favor do Município e livre de quaisquer ónus.

Cláusula 15.^a **Regime do risco**

1- O adjudicatário assume, expressa integral e exclusivamente, durante o prazo de contrato e da sua eventual prorrogação, a responsabilidade pelos riscos a ela inerentes, designadamente os de natureza financeira a que se vinculou na proposta adjudicada.

Cláusula 16.^a **Propriedade industrial e direitos de autor**

1- O Adjudicatário disponibiliza ao Município, gratuitamente, todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do Contrato, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimentos das atividades integradas no contrato, seja diretamente pelo Adjudicatário, seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2- Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados especificamente para o desenvolvimento das atividades integradas no contrato e, bem assim, os direitos sobre projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no número anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Município no termo do prazo do contrato, competindo ao Adjudicatário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

3- O adjudicatário é responsável por qualquer violação de direitos de terceiros, relativos a direitos de propriedade intelectual e direitos de autor ou direitos conexos, resultante da sua atuação.

4- É livre a utilização total ou parcial das imagens ilustrativas e ou dos esquemas de organização funcional constantes do [Anexo I](#) do presente Caderno de Encargos pelo Adjudicatário, devendo neste caso incluir a menção "Contrato em colaboração com o Município de Portimão" em todos os suportes de comunicação da operação de loteamento.

Cláusula 17.^a **Financiamento**

1- O Adjudicatário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do Contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2- Com vista à obtenção dos financiamentos a que se refere o [n.º 1](#), o Adjudicatário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar Contratos de Financiamento com Entidades Financiadoras, devendo a outorga destes ocorrer o mais tardar até à data da consignação dos Imóveis a que se refere a [Cláusula 5.^a](#).

3- O Município não avalizará qualquer tipo de financiamento que o Adjudicatário venha a contrair.

4- O Adjudicatário não pode opor ao Município quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais por si estabelecidas com as Entidades Financiadoras, a menos que o Município nelas acorde direta e expressamente.

Cláusula 18.^a
Poderes do Município

1- Para a salvaguarda do interesse público inerente à boa execução do contrato, o Município dispõe no presente contrato dos poderes descritos nos artigos 302.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, cabendo-lhe designadamente, para além de outras faculdades que constem do presente Caderno de Encargos e dos documentos a ele anexos:

- a- Dirigir o modo de execução das prestações;
- b- Fiscalizar o modo de execução do Contrato;
- c- Modificar unilateralmente as cláusulas respeitantes ao conteúdo e ao modo de execução das prestações previstas no Contrato por razões de interesse público;
- d- Aplicar as sanções previstas para a inexecução do Contrato;
- e- Resolver unilateralmente o Contrato.

2- Ao abrigo do poder de direção, o Município assegura a boa execução do Contrato, nomeadamente em matérias carentes de regulamentação ou insuficientemente reguladas, podendo emitir para além do "Regulamento para Atribuição de habitações em regime de venda a custos controlados e em regime de propriedade resolúvel do Município de Portimão", outras ordens, diretivas ou instruções sobre o sentido das escolhas necessárias nos domínios da execução técnica, financeira ou jurídica das prestações contratuais.

3- As ordens, diretivas ou instruções devem ser emitidas por escrito, incluindo o uso de qualquer meio eletrónico, e, quando as circunstâncias impuserem a forma oral, devem ser reduzidas a escrito e notificadas ao Adjudicatário no prazo de 5 dias seguidos, salvo justo impedimento.

4- O Município exerce os poderes de direção e de fiscalização com salvaguarda da autonomia do Adjudicatário e sem diminuir a iniciativa e a correlativa responsabilidade que lhe cabe, nos termos da lei e dos regulamentos aplicáveis e do Contrato, em particular a responsabilidade e o grau de risco assumido na fase da programação e do contrato.

Cláusula 19.^a
Venda a custos controlados

1- A venda a Custos controlados, só pode ocorrer após a Conclusão das Obras, nos termos da [Cláusula 24.^a](#), e a emissão da Autorização de Utilização ou de ato com efeito equivalente para todas as Habitações.

2- O valor de Venda a Custos Controlados, são os que resultam da aplicação da [Cláusula 12.^a](#).

Cláusula 20.^a
Cedência, oneração e alienação

1- Salvo nas situações e termos expressamente previstos no Caderno de Encargos, é interdito ao Adjudicatário ceder, alienar ou por qualquer outro meio onerar, no todo ou em parte, o Contrato ou realizar qualquer negócio jurídico que vise os mesmos efeitos ou efeitos equivalentes, ainda que indiretamente.

2- Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Município.

Cláusula 21.^a
Projeto na fase de execução do Contrato

1- O Adjudicatário é responsável por todos os encargos relativos à concretização das Operações Urbanísticas previstas no Caderno de Encargos e na proposta adjudicatária, designadamente os relacionados com a elaboração de estudos e projetos ou com o cumprimento de eventuais condições impostas pelas entidades competentes que devam pronunciar-se sobre tais operações.

2- Os projetos devem ser elaborados e organizados de acordo com as orientações constantes do [Anexo II](#) e [Anexo III](#) do presente Caderno de Encargos.

3- Todos os estudos e projetos necessários à apreciação e execução das Operações Urbanísticas objeto do Contrato devem ser apresentados no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado pelo DL n.º 136/2014 de 09 de setembro, no Departamento Geral de Urbanismo e Mobilidade.

4- As Operações Urbanísticas promovidas pelo Adjudicatário, abrangidas pela alínea e) do n.º 1 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estão isentas de controle prévio, mas encontram-se sujeitas, no âmbito do presente Contrato, a apreciação e aprovação do Município.

5- Os projetos aprovados não podem ser modificados ou alterados sem a aprovação do Município e sem que as modificações ou alterações tenham sido submetidas à apreciação e aprovação deste.

6- O loteamento que regula o aproveitamento urbanístico dos Imóveis afetos ao contrato, será alterado pelo Município, e apenas uma vez, após a assinatura do contrato, para a adaptação à solução adjudicada.

7- O loteamento que regula o aproveitamento urbanístico dos Imóveis afetos ao contrato poderá ainda ser alterado, a pedido e a expensas do Adjudicatário, quanto aos parâmetros urbanísticos e utilizações previstas.

8- O exercício da faculdade prevista no número anterior fica, desde já, sujeita aos seguintes requisitos e limites:

a- Aceitação prévia pelo Município;

b- O projeto de alterações proposto pelo Adjudicatário tem de evidenciar a melhoria da qualidade urbanística, e ou da sustentabilidade ambiental urbana e ou das edificações, e ou das condições de viabilidade económica e financeira do contrato, não podendo em qualquer caso piorar nenhuma delas;

c- Não pode implicar qualquer atraso na proposta adjudicada;

d- As alterações propostas têm de observar o disposto nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e obter as autorizações e pareceres que, em razão da matéria, sejam objeto de consulta a entidades terceiras nos termos da lei.

9- O Adjudicatário deve manter um arquivo técnico de toda a documentação técnica ligada aos projetos e à construção e deve proceder à realização de cópias de segurança dos registos informáticos, as quais devem ser guardadas em outro local que não as instalações por ele ocupadas.

Cláusula 22.ª

Autorizações, aprovações e licenças

1- É da responsabilidade, risco e encargo do Adjudicatário a obtenção de todas as autorizações, licenças e pareceres de entidades externas, legalmente exigíveis relativamente à execução de todas as suas prestações contratuais, incluindo os relacionados com o projeto, a construção e a utilização dos Imóveis.

2- O Adjudicatário apresentará ao IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I.P., os projetos dos edifícios, a fim de obter a certificação no âmbito das construções a custos controlados.

3- Quando se trate de aprovações a emitir pelo Município, nos termos do presente Caderno de Encargos, este decidirá no prazo máximo de 4 semanas, desde que os pedidos apresentados pelo Adjudicatário se encontrem devidamente instruídos, designadamente com os pareceres de entidades externas exigidos por lei e/ou por regulamento.

4- A recusa, pelo Município, de quaisquer pedidos de aprovação que lhe sejam submetidos pelo Adjudicatário, no âmbito das prestações que constituem o objeto contratual, deverá ser sempre baseada em critérios de razoabilidade e expressa e especificadamente fundamentada, designadamente quando haja violação do Caderno de Encargos e respetivos anexos, da proposta adjudicatária ou de qualquer disposição legal ou regulamentar imperativa constante de instrumentos de gestão territorial ou de outras disposições normativas ou técnicas aplicáveis.

Cláusula 23.^a **Edificação**

- 1- A execução das Operações Urbanísticas previstas no Contrato apenas poderá iniciar-se quando o Município emitir o respetivo alvará de obras de edificação ou aceitação da comunicação prévia, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado pelo DL n.º 136/2014 de 09 de setembro.
- 2- A execução de trabalhos preparatórios tais como a instalação de estaleiro, montagem de andaimes, colocação de sinalização de segurança, limpeza de terreno, modelação de terrenos, demolições e remoção de entulhos poderá ter início antes da aprovação dos projetos de execução das Obras de Edificação, sem prejuízo das prévias autorizações exigíveis em cada caso.
- 3- A execução das obras é da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário, que as deverá realizar de forma a adaptar os Imóveis ao fim a que se destinam, de acordo com os projetos e prazos previamente aprovados pelo Município.
- 4- A execução das obras previstas nas Operações Urbanísticas deve seguir atramitação, sequencialidade, em conformidade com o disposto no [Anexo III](#) do presente Caderno de Encargos.
- 5- A execução das obras inclui a realização dos respetivos trabalhos e a aquisição e instalação dos equipamentos e materiais, em conformidade com o disposto no [Anexo III](#) do presente Caderno de Encargos.
- 6- As obras serão executadas com emprego de materiais de boa qualidade e que sejam tecnicamente os mais aconselháveis ou convenientes segundo as regras da arte, com as disposições legais e regulamentares em vigor e de acordo com o mapa de acabamentos [Anexo V](#) e com os projetos aprovados.
- 7- Durante a execução, o Adjudicatário deverá apresentar no mínimo três amostras dos materiais constante no [Anexo V](#) Acabamentos, com a antecedência necessária, para não haver interferência no desenvolvimento dos trabalhos, sendo que o Município necessita de 21 dias para aprovar os materiais.
- 8- O atraso no início ou na conclusão das obras imputável ao Adjudicatário confere ao Município o direito de aplicar sanções pecuniárias, sem prejuízo do direito do Adjudicatário de resolver o Contrato.

Cláusula 24.^a **Conclusão das obras**

- 1- As Obras de Construção dos Imóveis abrangidos pelo Contrato devem ser concluídas dentro do prazo contratual, de acordo com a proposta adjudicada, não podendo o mesmo em qualquer caso ser superior ao definido na [Cláusula 11.^a](#).
- 2- A pedido do Adjudicatário ou por iniciativa do Município, o disposto no número anterior não prejudica a faculdade de se estabelecer uma alteração à execução faseada das obras se nisso tiver interesse o Município e segundo os prazos determinados por este.
- 3- Concluída a execução das obras previstas no projeto de execução, o Adjudicatário deve comunicar esse facto ao Município, no prazo máximo de 7 dias e requerer as respetivas Autorizações de Utilização, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado pelo DL n.º 136/2014 de 09 de setembro, no Departamento Geral de Urbanismo e Mobilidade.
- 4- Terminadas as operações realizadas nos termos do número anterior, são emitidas as respetivas Autorizações de Utilização, para os lotes objeto do contrato, no qual o Município atestará a conclusão das obras e a sua conformidade com o projeto e o Contrato.
- 5- Constatando-se que as obras não se encontram concluídas e/ou não estão executadas em

conformidade com o projeto e demais disposições aplicáveis, o Município regista essa conclusão no auto, especificando as razões que a fundamentam.

6- O Adjudicatário pode deduzir reclamações relativamente a qualquer facto ou circunstância consignada no auto mencionado no número anterior, exarando-as nele ou apresentando-as por escrito nos 15 dias subsequentes, contados de forma contínua.

7- O Município pronuncia-se sobre a reclamação no prazo de 15 dias contados de forma contínua, a menos que necessite de prazo adicional, caso em que o deverá comunicar ao Adjudicatário até ao final daquele prazo.

8- Concluídos os trabalhos de retificação e ou correção de deficiências ou de obras não concluídas, o Adjudicatário deve comunicar esse facto ao Município no prazo previsto no [n.º 3](#) da presente Cláusula, repetindo-se o procedimento referido nos números anteriores.

9- Uma vez sanados os incumprimentos a que se referem os números anteriores, são emitidas as respetivas Autorizações de Utilização, no qual o Município atestará a conclusão das obras e a sua conformidade com o projeto e o Contrato.

Cláusula 25.ª **Início da venda dos apartamentos**

1- O início da venda, dos apartamentos de cada edifício ocorre após a emissão da respetiva Autorização de Utilização, ou de ato com efeito equivalente, a qual deve ser emitida pelo Município de Portimão no prazo previsto no art.º 64.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado pelo DL n.º 136/2014 de 09 de setembro.

Cláusula 26.ª **Execução e liberação da caução**

1- A resolução do Contrato pelo Adjudicatário não impede a execução da caução nos termos da lei ou do Contrato.

2- A caução prestada com a adjudicação do contrato poderá ser liberada desde que se encontre cumprido o definido na [Cláusula 14.ª](#) - Propriedade horizontal, tenha sido emitida a respetiva Autorização de Utilização, tenham sido elaboradas as respetivas Fichas Técnicas de Habitação e os distrates das frações (se necessários) pelas entidades financiadoras.

Cláusula 27.ª **Risco, responsabilidade e seguros**

1- Todos os riscos inerentes à execução do contrato, bem como a responsabilidade por atos próprios do Adjudicatário ou de terceiro são integralmente assumidos por aquele.

2- O Adjudicatário deve assegurar a existência de apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e completa cobertura de riscos do contrato, emitidas por seguradoras e nos termos aceites pelo Município.

3- Deve, nomeadamente, estar permanentemente garantida a vigência dos seguintes seguros:

- a- De responsabilidade civil, cobrindo os prejuízos causados a terceiros pela execução do presente contrato;
- b- Contra qualquer tipo de sinistro que cubra, pelo seu valor real, o valor de reposição dos edifícios, dos equipamentos, infraestruturas, instalações e outros dispositivos intrinsecamente associados ao contrato;
- c- Riscos respeitantes à elaboração dos estudos e projetos;
- d- Seguro contra acidentes de trabalhos e doenças profissionais relativamente a todos os seus trabalhadores;
- e- Seguros relativos aos meios de transporte postos à disposição do seu pessoal e por estes utilizados, bem como de todo o pessoal nele transportado.

4- O Adjudicatário deve manter válidas e atualizadas as apólices, nomeadamente através do

pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras, devendo remeter ao Município cópia simples de todas as apólices em vigor e sempre que sejam contratadas ou alteradas.

5- Nos contratos de seguro celebrados, a seguradora compromete-se a não efetuar reduções de capital ou das garantias, bem como a não suspender ou cancelar as apólices e/ou modificar franquias sem a manifestação de consentimento prévio do Município, por escrito.

6- Os encargos referentes a todos os seguros, bem como qualquer dedução efetuada pela companhia seguradora a título de franquia em caso de sinistro indemnizável, serão da conta do Adjudicatário.

7- Caso o Adjudicatário não cumpra pontualmente os encargos devidos pelo seguro, o Município poderá substituir-se-lhe no pagamento das quantias em dívida, podendo, para o efeito, recorrer à caução prestada.

8- O Município de Portimão pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores.

Cláusula 28.ª

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

1- O Adjudicatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto do contrato, com culpa ou pelo risco.

Cláusula 29.ª

Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

1- O Adjudicatário responde, ainda, nos termos gerais da relação comitente- comissário pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas no contrato.

2- Constitui especial dever de o Adjudicatário garantir e exigir a qualquer entidade com a qual venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos trabalhadores e dos bens afetos ao contrato, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

Cláusula 30.ª

Sanções de natureza pecuniária

1- Em caso de incumprimento, mora ou cumprimento defeituoso das obrigações contratuais que impendem sobre o Adjudicatário, o Município poderá aplicar-lhe sanções de natureza pecuniária.

2- Nos restantes casos, de incumprimento ou cumprimento defeituoso, a sanção a aplicar corresponde a um montante que pode variar até ao limite máximo de 1% (inclusive) do valor total do investimento, de acordo com o indicado no [Anexo III.1](#) deste Cadernos de Encargos.

3- As sanções de natureza pecuniária não prejudicam o direito à indemnização pelo dano excedente.

4- As sanções devem ser proporcionais em relação ao tipo, gravidade e reiteração do incumprimento, mora ou cumprimento defeituoso, bem como aos prejuízos em causa, devendo ser reduzida sempre que se mostre desajustada em relação aos prejuízos reais sofridos e revogada quando se verifique que as atividades do Contrato foram bem executadas e/ou os atrasos no cumprimento foram totalmente recuperados.

5- O valor acumulado das sanções de natureza pecuniária não excederá 20% do valor correspondente á venda dos apartamentos para o período de vigência do Contrato, nos termos da proposta adjudicada, e sem prejuízo da faculdade de resolução do Contrato pelo

Adjudicatário.

6- Nos casos em que seja atingido o limite previsto no número anterior e o Município decida não resolver o Contrato por daí resultar grave dano para o interesse público, o aludido limite pode ser elevado para 30%.

7- As sanções pecuniárias são exigíveis nos termos fixados na notificação a dirigir ao Adjudicatário e a sua aplicação deve ser precedida de audiência escrita desta, o qual se deve pronunciar, querendo, no prazo de 10 dias úteis a contar da notificação.

8- Caso o Adjudicatário não proceda ao pagamento das sanções pecuniárias que lhe forem aplicadas, no prazo que para tanto vier a ser fixado, pode ser acionada a caução.

9- Antes de o Município decidir a aplicação de sanções pecuniárias previstas nesta Cláusula deve notificar o Adjudicatário para este adotar as medidas corretivas adequadas, concedendo-lhe um prazo razoável para o efeito.

Cláusula 31.^a **Resolução sancionatória**

1- Além dos casos expressamente previstos neste Caderno de Encargos, o Município pode resolver o Contrato em caso de violação reiterada ou grave, pelo Adjudicatário, das obrigações contratuais que sobre si impendem, nomeadamente nos seguintes casos:

- a- Apresentação à insolvência pelo Adjudicatário ou declaração de insolvência por Tribunal;
- b- Prestação de falsas declarações ou recusa grave ou reiterada de prestação de informação ou de colaboração com o Município ou a entidade por este incumbida da fiscalização;
- c- Desvio do objeto do Contrato;
- d- Desobediência grave ou reiterada a determinações do Município diretamente relacionadas com a execução do Contrato;
- e- Atraso significativo na conclusão dos trabalhos de construção, considerando-se, para este efeito, como significativo um atraso superior a 20% dos prazos previstos para cada uma daquelas fases de execução do Contrato;
- f- Iminência ou ameaça de execução de eventuais garantias reais que onerem os bens Imóveis por parte das Entidades Financiadoras;
- g- Suspensão, total ou parcial, pelo Adjudicatário das atividades previstas no Caderno de Encargos;
- h- Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Adjudicatário, das atividades objeto do Contrato, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo Contrato;
- i- Incapacidade do Adjudicatário no alcance dos objetivos essenciais subjacentes ao Contrato;
- j- Recusa ou impossibilidade do Adjudicatário em retomar o contrato na sequência de sequestro;
- k- Repetição, após a retoma do contrato, das situações que motivaram o sequestro;
- l- Obstrução ao sequestro;
- m- Sequestro da adjudicação pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
- n- Falta de prestação ou de reposição da caução nos termos e prazos previstos.

2- Sendo a causa de resolução sanável, o Município não pode resolver o contrato sem que antes conceda ao Adjudicatário um prazo razoável e adequado para sanar a falta.

3- Findo o prazo concedido pelo Município sem que tenha sido sanada a falta, aquele comunica ao Adjudicatário a decisão sobre a resolução do Contrato, que produz efeitos imediatos.

4- A resolução sancionatória determina a perda da caução a favor do Município, sem prejuízo da indemnização a que haja lugar por danos excedentes devidamente comprovados e de outras consequências estabelecidas no Caderno de Encargos.

5- Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o Município e as Entidades Financiadoras, o direito destas de intervir nas situações de iminência de resolução do contrato, pelo Município, esta apenas pode ter lugar depois de o Município notificar a sua intenção às Entidades Financiadoras.

6- Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º do

Código dos Contratos Públicos, DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, a notificação ao adjudicatário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

Cláusula 32.ª

Cessão da posição contratual por incumprimento do Adjudicatário

1- Em caso de incumprimento, pelo Adjudicatário, das suas obrigações, que reúna os pressupostos para a resolução do Contrato, o Município pode determinar que aquele ceda a sua posição contratual ao concorrente do procedimento pré-contratual na sequência do qual foi celebrado o Contrato, que venha a ser indicado pelo Município, pela ordem sequencial daquele procedimento.

2- Para o efeito previsto na parte final do número anterior, o Município interpela, gradual e sequencialmente, os concorrentes que participaram no procedimento pré-contratual original, de acordo com a respetiva classificação final, a fim de concluir um novo contrato para a adjudicação da conclusão dos trabalhos.

3- A execução do Contrato ocorre nas mesmas condições já propostas pelo cedente no procedimento pré-contratual original.

4- A cessão da posição contratual opera por mero efeito de ato do Município, sendo eficaz a partir da data por este indicada.

5- Os direitos e obrigações do Adjudicatário, desde que constituídos em data anterior à da notificação do ato referido no número anterior, transmitem-se automaticamente para o cessionário na data de produção de efeitos daquele ato, sem que este a tal se possa opor.

6- As obrigações assumidas pelo Adjudicatário depois da notificação referida no [n.º 4](#) da presente cláusula apenas vinculam a entidade cessionária quando este assim o declare, após a cessão.

7- A caução e as garantias prestadas pelo Adjudicatário inicial são objeto de redução na proporção do valor das prestações efetivamente executadas e são liberadas seis meses após a data da cessão, ou, no caso de existirem obrigações de garantia, após o final dos respetivos prazos, mediante comunicação dirigida pelo Município aos respetivos depositários ou emitentes.

8- A posição contratual do Adjudicatário nos subcontratos por si celebrados transmite-se automaticamente para a entidade cessionária, salvo em caso de recusa por parte desta.

Cláusula 33.ª

Resolução não sancionatória

1- O Município pode resolver o Contrato, independentemente de incumprimento do Adjudicatário, nos seguintes casos:

- a- Por imperativo de interesse público, devidamente fundamentado;
- b- Em virtude de alteração anormal e imprevisível das circunstâncias.

2- A resolução do Contrato pelas causas referidas no número anterior confere ao Adjudicatário o direito a compensação nos termos gerais.

3- O Município deve notificar o Adjudicatário com a antecedência mínima de três meses sobre a data em que pretende exercer o direito previsto nesta Cláusula ou, em caso de imprevisão que impossibilite tal antecedência, logo que seja possível.

Cláusula 34.ª

Resolução por iniciativa do Adjudicatário

1- O Adjudicatário pode resolver o Contrato nos seguintes casos:

- a- Incumprimento grave das prestações contratuais por parte do Município;
- b- Incumprimento definitivo do Contrato por facto imputável ao Município.

2- No caso previsto na [alínea a](#) do número anterior, apenas existe direito de resolução quando esta não implique grave prejuízo para a realização do interesse público subjacente à relação jurídica contratual ou, implicando tal prejuízo, a manutenção do Contrato ponha manifestamente em causa a viabilidade económico-financeira do Adjudicatário ou se prevê excessivamente onerosa, devendo, neste último caso, ser devidamente ponderados os interesses públicos e privados em presença.

3- O direito de resolução por iniciativa do Adjudicatário é exercido mediante recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé.

Cláusula 35.^a **Sequestro**

1- Em caso de incumprimento grave pelo Adjudicatário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o Município pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades contratadas.

2- O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:

a- Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, de atividades contratadas;

b- Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das atividades contratadas que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

3- Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro do contrato, o Município notifica o Adjudicatário para, em prazo razoável, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.

4- Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o Município e as Entidades Financiadoras, o direito destas de intervir no contrato nas situações de iminência de sequestro do contrato pelo Município, este apenas pode ter lugar depois de o Município notificar a sua intenção às Entidades Financiadoras.

5- Em caso de sequestro, o Adjudicatário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades contratadas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade do contrato.

6- O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo Município, com o limite máximo de um ano, sendo o Adjudicatário notificado pelo Município para retomar o desenvolvimento das atividades concedidas, na data que lhe for fixada.

7- Se o Adjudicatário não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento das atividades contratadas ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o Município pode resolver o Contrato.

Cláusula 36.^a **Caducidade**

1- O Contrato caduca quando se verificar o fim do prazo, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza, se destinem a perdurar para além daquela data.

2- O Município não é responsável pelos efeitos da caducidade do Contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Adjudicatário e terceiros.

Cláusula 37.^a **Reposição do equilíbrio económico-financeiro do Contrato**

1- Apenas haverá lugar à reposição do equilíbrio económico-financeiro do contrato nos termos previstos no mesmo, caso se verifique alguma das seguintes situações e com o limite de o reequilíbrio não colocar o Adjudicatário em situação mais favorável do que aquela em que se encontrava nos termos da proposta adjudicada:

a- Modificações introduzidas pelo Município, tendo por fonte as causas previstas na [Cláusula 38.ª](#);

b- Verificação das ocorrências previstas na [Cláusula 39.ª](#), quando não sejam suscetíveis de serem cobertas por seguros ou outros instrumentos de garantia ou salvaguarda;

c- Alteração dos pressupostos fiscais e/ou para fiscais do contrato, desde que originados pelo Município.

2- Em qualquer caso dos anteriormente referidos, apenas haverá lugar ao reequilíbrio financeiro do Contrato desde que as respetivas causas tenham alterado os pressupostos financeiros do contrato de modo a produzir uma diminuição relativa de pelo menos 20% e se demonstre que essa redução da rendibilidade não é recuperável até ao final do contrato.

3- O reequilíbrio financeiro a favor do Adjudicatário é efetuado através da demonstração objetiva dos prejuízos reais.

4- Caso o Município dê origem, por medidas por si adotadas, a benefícios que aproveitem ao Adjudicatário, e que se traduza num aumento relativo de pelo menos 20%, constante da proposta adjudicada, esse benefício reverte a favor do Município.

5- Quando os benefícios resultem de medidas adotadas por outras entidades e que se traduza num aumento relativo de pelo menos 20%, constante da proposta adjudicada, a reversão da daqueles benefícios far-se-á em partes iguais entre o Adjudicatário e o Município.

Cláusula 38.ª **Modificação do contrato**

1- O contrato pode ser objeto de modificação por decisão unilateral do Município ou por recurso a decisão arbitral, nos termos e com os fundamentos previstos nos artigos 311.º e 312.º do Código dos Contratos Públicos, DL n.º 18/2008 de 29 de janeiro, alterado pelo DL n.º 111-B/2017 de 31 de agosto.

2- Para além do permanente dever de atualização tecnológica que impende sobre o Adjudicatário, independentemente de a origem desse dever ser endógena ou exógena às condições de execução do Contrato, constituem, designadamente, fundamentos da modificação:

a- A necessidade de serviços ou trabalhos complementares por circunstâncias imprevistas desde que o custo não seja superior a 10% do valor "total do investimento em ativo fixo" constantes do [Anexo III.1](#) deste Cadernos de Encargos, e que, por razões económicas, técnicas, funcionais ou de outra natureza, devam ser executados pelo Adjudicatário ao abrigo do Contrato inicial, ou, por qualquer outra razão atendível, seja inconveniente a sua adjudicação a outro operador ou, tal adjudicação, provoque uma duplicação de custos para o contrato e, especialmente, para o Município;

b- A necessidade de modificar o contrato decorrer da atualização da Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, para as habitações custos controlados;

c- A modificação decorrer por força da alteração dos instrumentos de planeamento e gestão territorial, municipais, intermunicipais, regionais ou nacionais;

d- A modificação decorrer da emissão de outros atos ou regulamentos municipais ou de legislação geral, nacional ou europeia;

e- A necessidade de modificação decorrer de circunstâncias que, independentemente da sua origem e natureza, não poderiam ser razoavelmente previstas no momento da outorga do Contrato.

3- A modificação do contrato pode ainda ocorrer por força das demais circunstâncias previstas no presente Caderno de Encargos, em especial as referidas na [Cláusula 6.ª](#), [Cláusula 7.ª](#) e [Cláusula 8.ª](#) do presente Caderno de Encargos.

Cláusula 39.ª **Força maior**

1- Para efeitos do contrato, só são considerados casos de força maior as circunstâncias que impossibilitem o cumprimento das obrigações emergentes do Contrato, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

2- Os requisitos do conceito de força maior previstos no número anterior são cumulativos.

3- Constituem casos de força maior, para se verificarem os requisitos do [n.º 1](#), tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo e motins.

4- Não constituem força maior, designadamente:

- a- Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do Adjudicatário, na parte em que intervenham;
- b- Greves ou conflitos laborais nas sociedades do Adjudicatário ou nos grupos de sociedades em que este se integre, bem como em sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c- Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo Adjudicatário de deveres, ónus ou encargos que sobre ele recaiam;
- d- Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo Adjudicatário de normas contratuais, regulamentares ou legais;
- e- Incêndios ou inundações com origem nos Imóveis afetos ao Contrato, cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência do Adjudicatário;
- f- Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do Adjudicatário não devidas a sabotagem;
- g- Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros;
- h- A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra Parte.

5- A força maior impede a aplicação de penalidades contratuais e determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas apenas pelo período comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 40.ª **Legislação aplicável**

1- Em tudo o que for omissa no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos, no Código do Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável.

2- O contrato fica ainda sujeita aos regulamentos já emitidos pelo Município de Portimão e em vigor, bem como aos regulamentos que este venha a emitir.

Cláusula 41.ª **Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 42.º **Cumprimento das normas de proteção de dados pessoais**

1- O Município de Portimão e o adjudicatário devem atuar em conformidade com todas as normas vigentes no ordenamento jurídico nacional em matéria de proteção de dados pessoais e de segurança da informação, normas essas designadas doravante por Norma de Proteção de Dados Pessoais, cumprindo com as respetivas obrigações.

2- A Norma de Proteção de Dados Pessoais abrange todo e qualquer tipo de norma vigente e aplicável no ordenamento jurídico nacional bem como toda e qualquer interpretação ou decisão de uma entidade administrativa ou jurisdicional nas referidas matérias e toda e qualquer recomendação, código de conduta ou mecanismo de certificação vigente e aplicável emitido por uma autoridade de supervisão.

ANEXO II – Quadro de áreas

Cláusula 1.ª

Alteração ao alvará de loteamento pelo Município

O município irá proceder a uma alteração ao alvará de loteamento, que constará da supressão dos lotes números n.º 16 e 17, que passam para o domínio público e proceder, ou não, ao agrupamento de lotes conforme quadro abaixo.

Cláusula 2.ª

Alteração ao alvará de loteamento pelo Adjudicatário

O Adjudicatário poderá propor alterações nos termos do artigo n.º 21.

1ª SOLUÇÃO

LOTES DO MUNICÍPIO																				
Nº Lote	Área do Lote	Área de Implantação	Área de Impermeabilização	Área Construção		Número Habitantes	Fogos						Usos	Número Pisos	Estacionam	Cota Soleira	Cota Absoluta	Cércea	Volumetria	
				Pisos	Cave		T0	T 1	T 2	T 3	T 4	TOTAL								
B 1	489,50	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	47,50	61,50	14,00	3 720,00	
B 2	489,50	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	46,75	60,75	14,00	3 720,00	
B 3	489,50	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	46,25	60,25	14,00	3 720,00	
B 4	489,50	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	45,50	59,50	14,00	3 720,00	
B 5	635,50	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	44,75	58,75	14,00	3 720,00	
B 6	537,00	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	44,00	58,00	14,00	3 720,00	
B 7	489,50	330,00	415,00	1 500,00	400,00	58			8	7		15	Habitação	2 + 5	16	42,00	59,00	17,00	4 650,00	
B 8	489,50	330,00	415,00	1 500,00	400,00	58			8	7		15	Habitação	2 + 5	16	41,25	58,25	17,00	4 650,00	
B 10	593,00	330,00	415,00	1 500,00	400,00	58			8	7		15	Habitação	2 + 5	16	45,50	62,50	17,00	4 650,00	
B 11	602,00	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	46,50	60,50	14,00	3 720,00	
B 12	672,00	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	47,00	61,00	14,00	3 720,00	
B 13	472,00	330,00	415,00	1 220,00	400,00	46			6	6		12	Habitação	1 + 4	16	47,00	61,00	14,00	3 720,00	
TOTAL DO LOTEAMENTO																				
TOTAL	18 658,50	8 485,00	11 575,00	26 413,00	9 760,00	875,50						229,00			322				84 980,00	
ÁREAS		ÍNDICES DO ALVARÁ				IMPERMEABILIZAÇÃO				ESTACIONAMENTO										
Área da propriedade		36 170,00	N. Habitan.	COS	CAS	CIS	DESIGNAÇÃO		ÁREAS	COEFICI.	ÁREA IMPER.	TOTAL		PUBLICOS		PRIVADOS		CÂMARA		
Urbano Consolidado		23 120,00	1820	0,86	0,23	0,68	Implantação de Edifícios		8 485,00	1,00	8 485,00	439		117		322		234		
Expansão Urbana		4 995,00	130	0,45	0,4	0,5	Arruamentos em betuminoso		4 626,70	0,95	4 395,37	476		117		359		271		
Área Habitação Social		8 055,00	250	0,7	0,3	0,45	Passeios em calçada		2 797,50	0,60	1 678,50									
		Máximos	4 474	0,77	0,27	0,60	estacionamentos em Pavê		1 558,00	0,70	1 090,60									
		Propostos	876	0,73	0,23	0,43			TOTAL		15 649,47									
Nº Lote	Impermea	Implantaç	Área Construção		Número Habitant	FOGOS PROPOSTOS						Estacionamentos								
			Pisos	Cave		T0	T 1	T 2	T 3	T 4	TOTAL	proposta	Alvará	défi	avaliação da capacidade nos lotes			Verificação da conformidade		
B 1	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	425	17	12	Públicos		117
B 2	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	425	17	12	B16/B17		41
B 3	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	425	17	12	Câmara	341	271
B 4	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	425	17	12	Privados	143	88
B 5	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	568	23	6	total	484	517
B 6	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	423	17	12			
B 7	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	763	31	-2			
B 8	500,00	336,00	1 651,00	336,00	59,5		8	10	1		19	29	16	13	763	31	-2			
B 10	500,00	336,00	1 315,00	336,00	47,5		6	8	1		15	23	16	7	753	30	-8			
B 11	500,00	336,00	1 315,00	336,00	47,5		6	8	1		15	23	16	7	413	17	6			
B 12	500,00	336,00	1 315,00	336,00	47,5		6	8	1		15	23	16	7	543	22	1			
B 13	500,00	336,00	1 315,00	336,00	47,5		6	8	1		15	23	16	7	412	16	6			
B 14	500,00	336,00	1 315,00	336,00	47,5		6	8	1		15	23	14	9	437	17	5			
TOTA	6 500,00	4 368,00	19 783,00	4 368,00	713,5	0	94	120	13	0	227	341	206	135		271	70			

2ª SOLUÇÃO

LOTES DO MUNICÍPIO																			
Nº Lote	Área do Lote	Área de Implantação	Área de Impermeabilização	Área Construção		Número Habitantes	Fogos						Usos	Número Pisos	Estacionam	Cota Soleira	Cota Absoluta	Cércea	Volumetria
				Pisos	Cave		T0	T 1	T 2	T 3	T 4	TOTAL							
LOTES NÃO AFETOS À HABITAÇÃO SOCIAL - URBANOS																			
B 1 / 2	979,00	700,00	970,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	Habitação	1 + 5	38	47,50	61,50	17,00	3 720,00
B 3 / 4	979,00	700,00	970,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	Habitação	1 + 5	38	46,25	60,25	17,00	3 720,00
B 5 / 6	1 172,50	700,00	1 150,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	Habitação	1 + 5	40	44,75	58,75	17,00	3 720,00
B 7 / 8	979,00	700,00	970,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	Habitação	1 + 5	38	42,00	59,00	17,00	4 650,00
B 10 / 11 / 12	1 867,00	1 050,00	1 500,00	3 945,00	1 200,00	143		18	24	3		45	Habitação	1 + 4	70	45,50	62,50	17,00	4 650,00
B 13 / 14	968,00	700,00	950,00	2 630,00	800,00	95		12	16	2		30	Habitação	1 + 4	35	47,00	61,00	14,00	3 720,00
SUBTOTAL	6 944,50	4 550,00	6 510,00	19 783,00	5 200,00	714	0	94	120	13	0	227,00			259				24 180,00
ÁREAS			ÍNDICES DO ALVARÁ				IMPERMEABILIZAÇÃO				ESTACIONAMENTO								
Área da propriedade		36 170,00	N. Habitan.	COS	CAS	CIS	DESIGNAÇÃO		ÁREAS	COEFICI.	ÁREA IMPER	TOTAL		PUBLICOS		PRIVADOS		CÂMARA	
Urbano Consolidado		23 120,00	1820	0,86	0,23	0,68	Implantação de Edifícios		12 860,00	1,00	12 860,00	466		117		349		341	
Expansão Urbana		4 995,00	130	0,45	0,40	0,50	Arruamentos em betuminoso		4 626,70	0,95	4 395,37	507		158		349		268	
Área Habitação Social		8 055,00	250	0,70	0,30	0,45	Passeios em calçada		2 797,50	0,60	1 678,50								
		Máximos	4474	0,77	0,27	0,60	estacionamentos em Pavê		1 558,00	0,70	1 090,60								
		Propostos	878	0,75	0,25	0,55	TOTAL				20 024,47								
Nº Lote	Impermea	Implantaç	Área Construção		Número Habitant	FOGOS PROPOSTOS						Estacionamentos							
			Pisos	Cave		T0	T 1	T 2	T 3	T 4	TOTAL	proposta	Alvará	défice	avaliação da capacidade nos lotes		Verificação da conformidade		
															àrea possível	lugares	Entidades	Lugares necessários	Lugares propostos
B 1 / 2	970,00	700,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	57	38	19	979	38	Públicos		117
B 3 / 4	970,00	700,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	57	38	19	979	38	B16/B17		41
B 5 / 6	1 150,00	700,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	57	40	17	1173	45	Câmara	341	259
B 7 / 8	970,00	700,00	3 302,00	800,00	119		16	20	2		38	57	38	19	979	38	Privados	143	90
B 10 / 11 / 12	1 500,00	1 050,00	3 945,00	1 200,00	143		18	24	3		45	68	70	-3	1867	73	total	484	507
B 13 / 14	950,00	700,00	2 630,00	800,00	95		12	16	2		30	45	35	10	968	37			
TOTAL	6 510,00	4 550,00	19 783,00	5 200,00	714	0	94	120	13	0	227	341	259	82		268			

ANEXO III – Desenvolvimento das atividades

III.1 – Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução

RESPONSABILIDADE TÉCNICA E FINANCEIRA PELA EXECUÇÃO					
DESIGNAÇÃO			MUNICÍPIO	ADJUDICATÁRIO	
LOTES					
Aquisição de lotes					
Sub-total			0,00 €	0,00 €	
PROJETOS					
Sondagens					
Levantamento topográfico					
Projeto	Estudo Prévio				
	Projeto Base				
	Projeto de Execução				
	Revisão de projetos				
	Certificação dos projetos				
Certificação dos projetos no IHRU					
Sub-total			0,00 €	0,00 €	
OBRAS DE URBANIZAÇÃO					
Projetos					
Arranjos exteriores					
arruamentos					
Esgotos pluviais					
Iluminação pública					
Sub-total			0,00 €	0,00 €	
EXECUÇÃO DE OBRA					
Obra	Estaleiro	PSS - Plano de Segurança e saúde			
		PPRGCD - Gestão de Resíduos			
	Movimento de Terras				
	Betão armado				
	Impermeabilizações				
	Partes exteriores	coberturas			
		Fachadas e empenas			
		Lugradouro do edifício			
		Muros de contenção e vedação			
		Caixa de escadas / circulação			
	Partes interiores	Pavimentos paredes e tetos			
		Carpintarias e moveis			
		Equipamentos de cozinha			
		Equipamento de instalações sanitárias			
		Caixilharias / serralharias			
		Garagem nas caves			
		Rede de águas			
		Rede de esgotos			
	Instalações técnicas e equipamentos	Rede de gás			
		Instalações eletricas			
		Instalações de telecomunicações			
		Instalações energia solar			
		Aquecimento de águas			
	Elevadores				
	Segurança contra risco de incêndio				
Segurança contra intrusão					
Ocupação do espaço público					
Reparação do espaço público					
Coordenação de segurança					
Assistência técnica					
Fiscalização / Segurança					
Propriedade horizontal					
Certificação de todas as especialidades da obra					
Sub-total			0,00 €	0,00 €	
LICENÇAS E CERTIFICAÇÕES					
Licença para Obras de Edificação					
Autorização de utilização					
Ficha Técnica de Habitação					
Sub-total			0,00 €	0,00 €	
TOTAL			0,00 €	0,00 €	
			0,00 €		
NOTA: O Ajudicatário deverá preencher todos os campos acima identificados que são da sua responsabilidade.					
ESTIMATIVA POR LOTE					
Forma dos lotes	Número de fogos	Custo estimado - €			
Lotes individuais	15				
	19				
Lotes agrupados	30				
	38				
	45				
NOTA: O Ajudicatário deverá apresentar o valor por edifício ou conjunto de edifícios para efeitos da determinação das classes do alvará de obras dos empreiteiros.					

III.2 – DESENVOLVIMENTO PROCESSUAL

1. ÂMBITO

1. Através da execução de Habitação a Custos Controlados, o Município de Portimão pretende:
 - a. Colocação no mercado de Habitações a Custos Controlados de qualidade e com vendas acessíveis para famílias de rendimentos intermédios;
 - b. Construção de áreas urbanas residenciais atrativas, com sustentabilidade ambiental, dotadas dos necessários equipamentos de utilização coletiva de proximidade, com espaços públicos de qualidade e seguros, bem servidas de transportes públicos e dotadas de infraestruturas para modos suaves ativos.
2. O presente documento estabelece o programa preliminar e as normas técnicas a observar na execução de Habitação a Custos Controlados, delimitada no [Anexo I](#) – Planta do alvará de loteamento n.º 02/2008, e dos imóveis afetos à contratação, indicados no [Anexo IV](#) – Bens Imóveis afetos ao contrato, deste Caderno de Encargos, do concelho de Portimão, imóveis de propriedade municipal.
3. Os esquemas de organização funcional, constantes do presente Anexo do Caderno de Encargos são elementos inspiracionais para o projeto a desenvolver durante a execução do Contrato, constituindo um referencial de imagem e qualidade para a elaboração do projeto, a que o Adjudicatário deve atender.
4. Em tudo o que for omissa no presente documento, aplicam-se as respetivas normas e legislação.

2. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A DESENVOLVER PELO ADJUDICATÁRIO

1. A operação urbanística a realizar, é a de Edificação nas parcelas identificadas no [Anexo IV](#) deste Caderno de Encargos, correspondendo ao projeto e execução das obras de construção.
2. A área de intervenção insere-se num terreno objeto de operação de loteamento, com alvará n.º 02/2008 e corresponde aos lotes n.ºs, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 14.

3. NORMAS APLICÁVEIS

1. Os projetos e obras têm de obedecer às disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado pelo DL n.º 136/2014 de 09 de setembro, designadamente as resultantes de instrumentos de gestão territorial e legislação, bem como dos regulamentos Municipais aplicáveis que se encontrem em vigor até à data de submissão do projeto base para controle urbanístico prévio pelas entidades que se devam pronunciar em razão da matéria e para aprovação pelo Município, ao abrigo do previsto da alínea e) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 7.º do RJUE, na redação dada pela Lei nº 79/217, de 18 de Agosto.

4. CARACTERIZAÇÃO URBANA

4.1. Imagem do edifício

1. A operação urbanística integra-se num contexto de tecido urbano consolidado e zona de expansão urbana.
2. Do ponto de vista arquitetónico o edifício deve atender e interpretar o seu enquadramento nas características morfológicas e tipológicas dominantes na zona e arruamentos onde se insere, e contribuir para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.
3. As fachadas do novo edifício devem assumir-se enquanto elementos da paisagem urbana, não sendo apenas o resultado de uma modulação interior, replicável, sem identidade, sem capacidade de valorizar e marcar o lugar.
4. Valorizam-se fachadas vibrantes, com capacidade de transformação tanto na sua composição, como na usufruição dos espaços interiores, reforçando a interação entre o espaço

público exterior e cada Unidade de Habitação, e contribuindo para o relacionamento dos futuros residentes com o edifício no seu todo, e não apenas com a sua habitação de forma isolada.

5. A adaptabilidade das fachadas poderá, ao mesmo tempo, permitir o controlo dos ganhos e perdas solares, funcionando como sistemas solares passivos fundamentais na redução do consumo energético dos espaços interiores.

6. Nas fachadas são desejáveis novos espaços de estadia valorizadores da função residencial, com recurso a varandas, terraços, jardins suspensos ou verticais, tendo em conta as áreas máximas brutas definidas.

7. As varandas e os espaços exteriores privados devem possibilitar a existência de uma zona de estendal para roupa, fornecimento e montagem do respetivo equipamento.

8. Devidamente integrada na imagem dos edifícios, privilegia-se a existência de elementos naturais - plantas ornamentais, hortas verticais e outros.

4.2. Projeto urbano, áreas e parâmetros urbanísticos

1. O programa da intervenção nestes lotes, consiste na construção de um edifício habitacional, por lote ou por agrupamento de lotes de acordo com este [Anexo II](#), deste Caderno de Encargos.

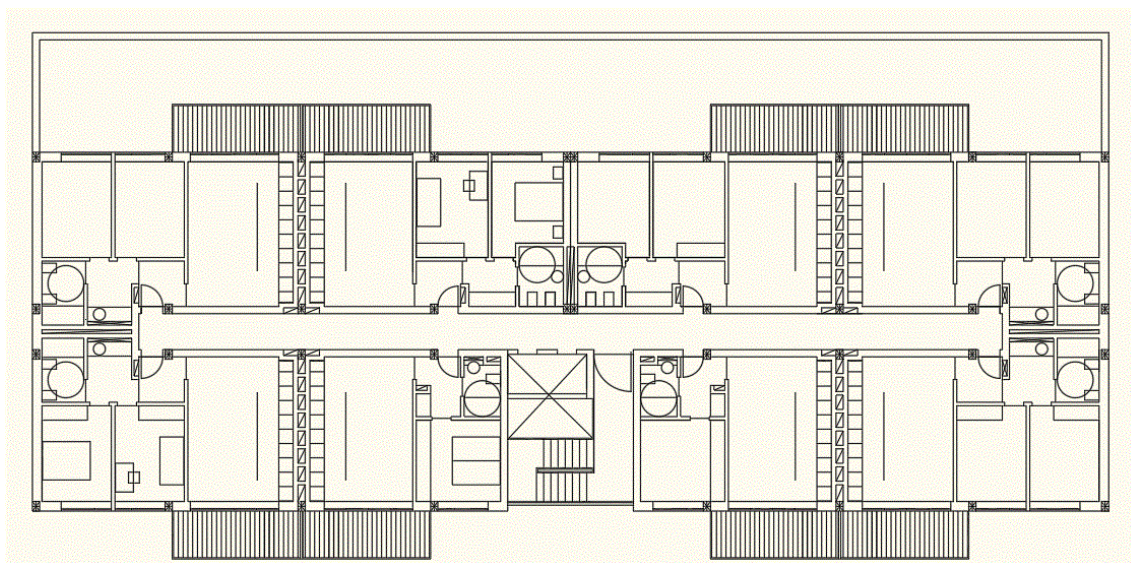
2. O projeto urbano define os aspetos volumétricos e de implantação no terreno, permitindo evidenciar o cumprimento das normas aplicáveis do alvará de loteamento n.º 02/2008.

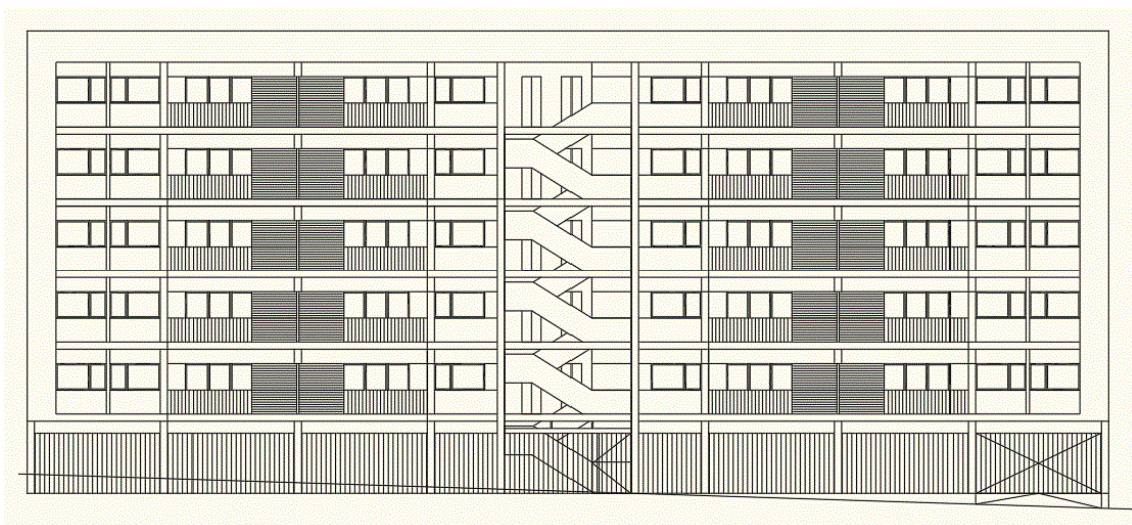
5. CARACTERIZAÇÃO ESPACIAL E MATERIAL DOS EDIFÍCIOS

1. A solução arquitetónica para cada edifício deverá atender à qualidade da relação entre as áreas privativas destinadas aos vários usos e as áreas comuns interiores e exteriores, reforçando assim a identidade unitária do edifício e a capacidade de criar um ambiente de prolongamento do espaço residencial privado, para as zonas comuns.

2. É especialmente valorizado o controle das soluções ao nível da otimização das áreas habitáveis, da modulação e repetição, da redução do custo e da complexidade construtiva, da promoção da durabilidade, conforto, flexibilidade de todas as opções técnicas e estéticas, facilidade e baixo custo de manutenção e conservação.

3. Apresentamos uma planta e um alçado, de uma solução possível para edificação, competindo ao Adjudicatário e seu ao projetista a escolha da solução mais adequada;





5.1 Espaços Comuns

1. Os espaços comuns do edifício deverão ser um elemento qualificador da sua imagem e vivência dos seus residentes.
2. Em cada edifício o rácio entre a Área Bruta Privativa e a Área Bruta de Construção (incluindo os espaços não habitacionais) acima da cota de soleira, deverá ser igual ou superior a 80%.
3. Em cada edifício o rácio entre a Área Bruta Privativa e a Superfície de pavimento total, deve ser igual ou superior a 90%.

5.1.1 Átrios de entrada

1. O vestíbulo de entrada deve ser concebido como zona nobre do edifício, funcionando como a transição entre espaço público e a casa.
2. A configuração com a amplitude necessária para assegurar o conforto e a segurança dos residentes, devendo evitar-se áreas de recantos.
3. Relação franca com o exterior, privilegiando-se a iluminação natural.
4. Uso de materiais capazes de aliar, nobreza, durabilidade e fácil manutenção e substituição.
5. Desenho valorizador da imagem do edifício, ao mesmo tempo que enquadrando todos os aspetos técnicos necessários: alçapões de acesso a equipamentos e condutas, grelhas de ventilação de condutas, caixas de entrada de gás, etc.
6. Valorização da integração de elementos de arte contemporânea (esculturas, pinturas, texturas, painéis de azulejos, sistemas de iluminação, mobiliário, etc.) nos vários elementos arquitetónicos constituintes (vãos de acesso, revestimentos, armários fixos, tetos).
7. Deverão existir recetáculos postais para todas as Habitações e um recetáculo adicional para o condomínio.
8. Sempre que possível e desde que seja garantida a correta integração na composição das fachadas dos edifícios, a localização dos recetáculos postais deverá permitir o acesso pelo exterior (distribuição de correspondência) e pelo interior (recolha de correspondência).
9. Sempre que tecnicamente viável e vantajoso, com acesso pelo átrio de entrada, deverá ser previsto um compartimento técnico, destinado à instalação de todos os contadores.

5.1.2 Espaços de utilização múltipla

1. Deve ser previsto um espaço de utilização múltipla, ou seja, que comporte diversos tipos de utilizações, nomeadamente para reuniões de residentes, sala de exercício de interiores, sala para festas, devendo por isso ser equipada com pontos de ligação à rede elétrica e sistemas de iluminação adequados.

2. A área útil para este espaço deve ter um valor que permita o cumprimento das áreas brutas máximas, tendo uma área expectável entre 20 e 30 m², incluindo ainda uma pequena área de copa e uma instalação sanitária equipada com lavatório e bacia de retrete.

5.1.3 Acessos Verticais

1. Os núcleos de acesso vertical dividem-se em elevadores e caixas de escada.
2. Os materiais a utilizar deverão possuir boa durabilidade e fácil manutenção do espaço, resultante da correta seleção e aplicação dos materiais.
3. Identificação de pisos (conjugada com sistema de iluminação de emergência) e Unidades Habitacionais, ambas com fácil leitura e devidamente integrada no layout de cada vestíbulo/hall, incluindo para pessoas cegas.
4. O tipo de elevadores proposto não deve requerer a instalação de casas de máquinas salientes na cobertura dos edifícios.
5. Utilização preferencial de soluções de iluminação e ventilação natural.

5.1.4 Acessos Horizontais

1. Os acessos horizontais devem ser concretizados através de galerias exteriores cobertas ou corredores de ligação.
2. As galerias exteriores, quando existirem, deverão ter a dimensão adequada para cumulativamente poderem funcionar como espaços de estadia e de circulação.
3. Identificação de pisos (conjugada com sistema de iluminação de emergência) e Unidades Habitacionais, ambas com fácil leitura e devidamente integrados no layout de cada vestíbulo/hall, incluindo para pessoas cegas.
4. Localização acessível das colunas montantes das várias redes do edifício; se possível deverá ser previsto um compartimento técnico por piso, destinado a esse fim.
5. Amplitude necessária ao conforto e segurança dos residentes, sem que isso resulte num desaproveitamento de área.
6. Utilização preferencial de soluções de iluminação e ventilação natural.

5.1.5 Áreas técnicas

1. Os vãos de acesso aos compartimentos técnicos, quer liguem a zonas comuns dos edifícios, quer a áreas exteriores, devem para além de cumprir a legislação aplicável em vigor, inserir-se na lógica compositiva dos edifícios ou apresentar-se ocultos.
2. Compartimento para arrumação e armazenamento de material de limpeza e manutenção do edifício a localizar preferencialmente abaixo da cota de soleira. Estes compartimentos deverão ser dotados de um ponto de abastecimento de água e uma pia para lavagens e ainda ponto de escoamento de água no pavimento.

5.1.6 Estacionamento em estrutura edificada

1. O projeto deve cumprir o alvará de loteamento em relação ao número de lugares por edifício.
2. Os estacionamentos em estrutura edificada, devem adotar as características e cumprir as

normas.

3. A área de estacionamento deverá prever a reserva para estacionamento de motociclos e bicicletas, com dimensionamento a definir em Projeto Base.

4. Os lugares de estacionamento, quando possível, deverão ser no mínimo 1 por cada apartamento e prever um ponto para carregamento de energia para veículos elétricos.

5.2. Habitações

5.2.1 Tipos, quantidades e dimensões de referência

A percentagem de cada Tipo de Habitação, é a indicada no [Anexo II](#), deste Caderno de Encargos, sendo que o valor mínimo das áreas de referência dos compartimentos são os indicados no RGEU, podendo em casos devidamente justificados, ser utilizado, as áreas mínimas indicadas nas "Recomendações Técnicas de Habitação Social", aprovada por despacho 41/MÊS/85.

5.2.2 Organização Funcional das Habitações

1. As Unidades Habitacionais deverão ser concebidas para uma fácil adaptação à utilização por pessoas com mobilidade reduzida, devendo desde logo acautelar acessos de nível e aparelhagem das Instalações Técnicas (elétrica, telecomunicações, etc.) à cota acessível para pessoas que se deslocam em cadeira de rodas (Decreto-Lei 163/2006 de 8 de agosto).

2. Relação da zona social de cada Unidade de Habitação com áreas de espaços exteriores.

3. Relação de proximidade entre a sala e cozinha, devendo os dois espaços funcionar no prolongamento um do outro, com a possibilidade de união/separação.

4. Orientação solar favorável ao conforto interior.

5. Sempre que possível promover a ventilação transversal das Habitações.

6. Redução de áreas privativas de distribuição, assegurando o aproveitamento da Área Útil dos principais compartimentos (sala, cozinha e quartos); o rácio, por Unidade Habitacional, entre o 'somatório da área útil de distribuição' e a 'área útil total' deverá ser inferior a 25%.

7. Localização da área privada da casa (quartos) na envolvente da zona comum (sala e cozinha), permitindo por um lado a sua transformação (ex. suprimir um quarto e aumentar a área da sala, ou vice-versa), e por outro lado a adoção de um layout que possibilite a usufruição da casa como um espaço amplo (ex. permitir através do uso de painéis que a determinada hora, ou dia da semana, os quartos e sala funcionem como um único espaço, com continuidade).

8. Modulação e concentração das Instalações Sanitárias e Cozinhas.

9. Os edifícios, devem utilizar soluções de organização funcional de acordo com as referências constantes do presente Caderno de Encargos, nomeadamente em relação ao indicado nas plantas tipo constantes do presente anexo, sem prejuízo das necessárias adaptações e alterações que por critérios de natureza técnica possam ser propostas pelo Adjudicatário, podendo este apresentar outras soluções de organização funcional desde que demonstre serem mais adequadas e aceites pelo Município.

5.2.2.1 Sala

1. Relação com a envolvente, através de uma colocação de vãos, qualificadora do espaço interior nas componentes espaciais, térmica e acústica.

2. Relação com a área de quartos por forma a ser assegurada a privacidade desses espaços, admitindo-se, no entanto, que possa ser privilegiada também a adaptabilidade dessa relação numa perspetiva de continuidade espacial.

5.2.2.2 Cozinha

1. Relação com a envolvente, através de uma colocação de vãos, qualificadora do espaço interior nas componentes espaciais, térmica e acústica.
2. A disposição de todos os armários e equipamentos deve respeitar as boas práticas de funcionamento das cozinhas (alinhamento sequencial de espaços para: frigorífico, zona de lavagens e preparação, zona de preparação de refeições), para além do estipulado nos regulamentos aplicáveis e em vigor.
3. A área de cozinha deverá contemplar os seguintes módulos de armários: módulo de lava-louça, módulos para instalação de placa para confeção de alimentos, forno elétrico, máquina de lavar louça, máquina de lavar roupa, frigorífico, módulos superiores para instalação de exaustor, módulo despenseiro, módulo inferior de gavetas e módulo para instalação de aparelhos para aquecimento de água.
4. A área de cozinha deverá contemplar o fornecimento e instalação dos seguintes equipamentos: placa para confeção de alimentos e exaustor com capacidade adequada ao Tipo de Habitação.
5. Deverão ser contemplados todos os aspetos relacionados com a correta ventilação do espaço.
6. Em conjunto com o espaço de sala, a cozinha será também uma das áreas da casa a privilegiar, devendo ser encarada como um prolongamento da zona de estar, e não apenas como uma área técnica.
7. As áreas de condutas, sempre que possível e adequado, deverão ser concentradas numa coretes facilmente acessível.
8. As áreas de cozinha deverão constituir um módulo, com a capacidade de reprodução em todas as tipologias, otimizando os custos de projeto e de construção.

5.2.2.3 Quartos

1. Relação com a envolvente, através da colocação de vãos, qualificadora do espaço interior nas componentes espacial, térmica e acústica.
2. Funcionalidade, sendo uma possível ocupação do espaço, flexível e potenciadora da sua vivência – por exemplo ligação à área de sala, permitindo uma continuidade espacial da Habitação, bem como o seu isolamento.
3. Os quartos deverão prever uma área de armário roupeiro, que sempre que possível deverá ser acessível da área de corredor/ vestíbulo, aumentando a área de parede livre no interior do quarto.
4. Os roupeiros, quando localizados no interior dos quartos deverão ter portas de correr, maximizando a Área Útil do compartimento.
5. Os roupeiros não devem, preferencialmente, ser montados junto a paredes confinantes com zonas húmidas, por exemplo zonas de duche.

5.2.2.4 Instalações Sanitárias

1. Todas as instalações sanitárias devem conter os seguintes equipamentos mínimos:
 - a) Lavatório;
 - b) Base de duche e respetivos resguardos, assegurando que o dimensionamento permite a sua eventual substituição por banheira, em pelo menos uma das instalações sanitárias;
 - c) Bacia de retrete equipada com chuveiro higiénico que permita as funcionalidades de bidé.
2. Posicionar-se em cada Habitação por forma a possibilitarem um fácil acesso a partir da zona privada (quartos) e da zona social (sala e cozinha);

3. Conforto na disposição de todos os equipamentos.
4. Deverão ser contemplados todos os aspetos relacionados com a correta ventilação do espaço.
5. Admite-se a subdivisão da instalação sanitária em zona de lavabo, com acesso com a área comum da casa, e em zona de banhos e retrete (artigo 86.º do RGEU).
6. Sempre que possível, proporcionar existência de ventilação e iluminação natural.
7. Deverá concentrar-se a localização das Instalações Sanitárias, com o objetivo de se otimizar a área reservada a condutas.
8. As condutas deverão localizar-se em coretes acessíveis.
9. Sempre que haja recurso a ventilação com extração mecânica deve ser acautelado o conforto acústico da utilização deste espaço, devendo os equipamentos ser colocados por forma a não serem audíveis.

6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

6.1. Acabamentos

1. Os edifícios a construir devem utilizar as gamas de materiais indicadas no [Anexo V](#) – Acabamentos, deste Caderno de encargos.
2. Em sede de execução do Contrato, na fase de estudo prévio, o Adjudicatário pode propor fundamentadamente a alteração de materiais indicados no mapa de acabamentos de referência, sendo essa alteração dependente de aprovação pelo Município. Caso o Município não aprove a proposta do Adjudicatário este deverá utilizar as soluções de referência previstas neste Caderno de Encargos.
3. Apenas são admissíveis propostas de alteração em relação aos materiais que constam do mapa de acabamentos de referência e que fundamentadamente acrescentem valor à qualidade da obra e à sustentabilidade do edifício no seu ciclo de vida, nomeadamente em relação a:
 - a) Melhorar características técnicas dos materiais relativamente aos parâmetros mais pertinentes atendendo à finalidade do mesmo, sem prejudicar a qualidade estética;
 - b) Aumentar a eficiência produtiva da construção ou da exploração do imóvel, sem degradar a qualidade construtiva e estética do mesmo;
 - c) Melhorar a qualidade estética do edifício sem perda de qualidade construtiva, conforto ou eficiência produtiva na construção e manutenção;
 - d) Melhorar o conforto térmico, acústico ou a segurança do edifício sem comprometer a eficiência produtiva e a qualidade estética.

6.2. Rede de Abastecimento de Gás

1. Deverá ser prevista a Instalação de rede de gás em todas as habitações para confeção de alimentos e aquecimento de águas.
2. Os contadores deverão ficar instalados, preferencialmente, em bateria no piso térreo.

6.3. Rede de Abastecimento de Águas

1. Deverá ser prevista a Instalação de rede de águas em todas as habitações.
2. As tubagens deverão ser em multicamada ou tubo flexível.
3. As torneiras misturadoras deverão ser do tipo “monobloco”.
4. Os contadores deverão ficar instalados, preferencialmente, em bateria no piso térreo.

6.4. Rede de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais

1. As tubagens interiores embutidas deverão ser em PVC revestidas a manta de isolamento acústico quando não se localizem à vista.
2. As tubagens interiores à vista deverão ser em ferro galvanizado tratado.
3. Os tubos de queda a introduzir, devem estabelecer ligação com as caleiras existentes nas coberturas.
4. Prever soluções técnicas para drenagem do escoamento de água (pluvial) provenientes das fachadas.
5. As varandas devem ser dotadas de drenagem pluvial.
6. A passagem de tubagens de esgotos não deve ser feita pelos tetos de Habitações confinantes.

6.5. Instalações Elétricas

1. A iluminação dos vestíbulos de entrada deverá ter circuito independente.
2. A iluminação dos vestíbulos de acesso aos Fogos e dos blocos de escada deverá ser distribuída por um número de circuitos adequado à altura do edifício, de modo a facilitar a sua exploração.
3. Os comandos de iluminação para os patamares de distribuição dos pisos e caixas de escadas devem ser detetores de movimento.
4. A iluminação dos acessos a outras zonas comuns, deverá ser comandada por detetores de movimento.
5. Os sistemas de iluminação devem ser de baixo consumo, utilizando tecnologia LED com potência, uniformidade e temperatura cromática adequada ao conforto e tipo de utilização de cada espaço.
6. No interior dos Fogos, a iluminação deverá atender ao seguinte:
 - a) Fornecimento e instalação de armaduras de iluminação em instalações sanitárias, cozinhas, arrumos e varandas, cumprindo os requisitos técnicos aplicáveis.
 - b) As caixas de aplique dos pontos de luz em paredes deverão ser tamponadas.
 - c) Os sistemas de iluminação devem ser de baixo consumo, utilizando tecnologia LED com potência, uniformidade e temperatura cromática adequada ao conforto e tipo de utilização de cada espaço.
7. Para cada Tipo de Habitação deverão ser projetados os seguintes números mínimos de circuitos:

Circuitos elétricos mínimos por tipo de habitação

Designação	T1	T2	T3
1. Iluminação	1	2	2
2. Tomadas de cozinha:			
2.1 Máquinas	3	3	3
2.2 Usos gerais	1	1	1
2.3 Placa e forno	1	1	1
3 Tomadas assoalhadas	1	2	3
4 Tomadas outras máquinas	1	1	2
5 Circuito para Carregamento automóvel	1	1	1

8. Para cada Tipo de Habitação deverão ser projetados os seguintes números mínimos de

tomadas:

Número mínimo de tomadas de eletricidade por tipo de habitação

Designação	T1	T2	T3
Hall	2	2	2
Salas	≥ 6	≥ 6	≥ 6
Cozinhas (usos gerais)	≥ 4	≥ 5	≥ 5
Cozinhas (eletrodomésticos)*	≥ 5	≥ 5	≥ 5
Quarto	≥ 5	≥ 5	≥ 5
Instalações sanitárias	1	1	1

(*) Placa para confeção de alimentos, forno elétrico, máquina de lavar louça, máquina de lavar roupa e termoacumulador

9. As tomadas nas salas, deverão estar dispostas por forma a terem um afastamento não superior a 3 metros.

6.6. Infraestruturas de Telecomunicações e acesso à internet

A rede de infraestruturas de telecomunicações deve cumprir de legislação em vigor ITED 2.

6.7. Ventilação e exaustão de cozinhas e instalações sanitárias

1. Em caso de ventilação natural deverão ser previstas condutas individuais para admissão e extração de ar para cada cozinha e instalação sanitária.

2. A extração das cozinhas deverá ser feita de forma a acautelar a exaustão de fumos e cheiros de cada Habitação e a não interferência noutras, devendo ainda ser minimizada a produção de ruído.

3. Quando necessário o recurso a ventilação com extração mecânica em instalações sanitárias, deve ser acautelado o conforto acústico da utilização deste espaço, devendo os equipamentos ser colocados por forma a não serem audíveis.

6.8. Segurança contra risco de incêndios e intrusão

1. Aplicar o disposto no Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios (RJ-SCIE).

2. Aplicar o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (RT-SCIE).

3. Adicionalmente, deve ser previsto o seguinte:

a) Instalação de dispositivos de controle de acesso aos edifícios, incluindo de videovigilância eletrónica, de forma a assegurar que apenas os residentes e visitantes autorizados tenham acesso ao interior dos edifícios.

b) Os edifícios que, por força do Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios, venham de ser equipados com Sistema Automático de Detecção de Incêndios (SADI), devem prever a permanência continua (24h/dia) de vigilante com treino adequado para operar com o SADI e meios de primeira intervenção em caso de incêndio.

7. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

1. A conceção, projeto, construção e exploração dos edifícios e dos espaços públicos objeto do Contrato devem contribuir para a prossecução de objetivos de desenvolvimento sustentável definidos pela União Europeia, República Portuguesa, nomeadamente os expressos nos seguintes documentos:

a) Estratégia Europa 2020;

b) Roteiro para avançar para uma economia competitiva de baixo carbono em 2050;

c) Diretiva europeia 2008/98/EC;

d) Pacto dos Autarcas para o Clima e Energia 2016;

e) Decreto-Lei nº163/2006 - Normas Técnicas de Acessibilidade aos edifícios habitacionais;

2. A prossecução dos objetivos acima referidos deve consubstanciar-se no cumprimento dos

requisitos mínimos que constam da legislação nacional aplicável às edificações.

3. Nos termos da [Cláusula 11.ª](#) deste Caderno de Encargos, o Adjudicatário que apresentar, durante a execução do Contrato, certificados de sustentabilidade ambiental poderá obter a prorrogação do prazo do contrato e beneficiar do aumento do custo de referência, por metro quadrado, nos termos do n.º 10, da portaria 65/2019 de 19 de fevereiro.

8. INSTRUÇÕES PARA A ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE OBRA

8.1. Norma técnica aplicável, fases e prazos

1. O desenvolvimento processual para o cumprimento do contrato, no que se refere às obras de edificação deverão decorrer de acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado pelo DL n.º 136/2014 de 09 de setembro.

2. A forma de apresentação dos projetos, deverá estar de acordo com as normas para a entrega dos processos digitais do Município, nomeadamente relativo aos Elementos de Instrução e à Nomenclatura de Entrega Digital, disponível no site do Município.

3. Em tudo o omissa no presente Caderno de Encargos relativamente à apresentação de projetos aplica-se o disposto nas 'Instruções para a Elaboração de Projetos de Obras' com a redação da Portaria n.º 701-H/2008, de 29/7, com as necessárias adaptações, incluindo-se ainda as respetivas definições.

4. Para efeitos da aplicação do diploma acima referido, considera-se que as disposições do presente Caderno de Encargos se equiparam aos conteúdos próprios de Programa Preliminar e Programa Base.

5. A elaboração dos projetos compreende as seguintes fases e prazos:

- a) Estudo Prévio: a submeter à aprovação do Município no prazo máximo de trinta (30) dias, a contar da data de produção de efeitos do Contrato;
- b) Projeto Base: a submeter à aprovação do Município no prazo máximo de trinta (30) dias, a contar da data de comunicação de aprovação do Estudo Prévio pelo Município;
- c) Projeto de execução: a submeter à aprovação do Município no prazo máximo de quarenta e cinco (45) dias, a contar da data de comunicação de aprovação do Projeto Base pelo Município.

8.2. Suporte e forma de apresentação de projeto

1. Os documentos processuais deverão ser organizados em ficheiros, um para cada documento, e para cada obra de edificação. As regras para a apresentação dos documentos digitais deverão ser de acordo com as normas aprovadas pela Município:

NORMAS ENTREGA DIGITAL

- Todos os elementos do processo deverão ser entregues em formato digital e autenticados através da assinatura digital qualificada, nomeadamente do cartão do cidadão.
- Os elementos de instrução digitais, solicitados pelo serviço de informação geográfica, deverão respeitar as respetivas orientações técnicas e ser entregues em formato editável.
- A cada elemento obrigatório na instrução de um processo/requerimento deverá corresponder um ficheiro.
- A substituição de elementos deverá consistir na entrega de um novo ficheiro referente ao elemento a substituir, contendo a totalidade de folhas desse elemento.
- Cada folha de um ficheiro não deve ocupar mais do que 500KB em média e o ficheiro não deve ter uma dimensão superior a 30MB.
- Os ficheiros deverão ser apresentados em suporte digital CD/DVD ou PenDrive e todos os elementos de uma mesma entrega devem estar gravados numa única diretoria para simplificar o processo de leitura.
- As peças escritas deverão ser entregues em formato PDF/A, por ser este o formato que garante o arquivo de longa duração de documentos eletrónicos.

- As peças desenhadas deverão ser entregues em formato DWFX, que suporta a assinatura digital.
- A primeira folha de qualquer ficheiro DWFX deverá ser uma folha de índice, identificando todas as páginas que compõem o ficheiro. Este índice pode ser criado em qualquer programa de texto e “impresso” para DWF usando o driver gratuito DWF Writer.
- A última folha dos ficheiros DWFX, deverá conter uma lista de standards, nomeadamente a listagem de todos os nomes de layers com as respetivas descrições.
- Quando um ficheiro DWFX se refere a uma especialidade, deverá conter todas as folhas relativas às peças desenhadas dessa especialidade.
- Todas as folhas contidas num ficheiro DWFX deverão ser criadas com o formato/escala igual ao de impressão. Por exemplo, um desenho que seria impresso em A1 deverá passar a DWFX com o mesmo formato/escala.
- A unidade utilizada deve ser o metro, com precisão de duas casas decimais.
- O autor deverá configurar a impressão para que a componente vetorial do ficheiro tenha uma definição (DPI) suficiente para garantir esta precisão (no mínimo 180 DPI).
- Todas as folhas criadas a partir de aplicações CAD deverão permitir a identificação e controle da visibilidade dos layers.
- **O nome/designação/código de cada ficheiro deve estar conforme lista disponível no site oficial <https://www.cm-portimao.pt/> ou ser iniciado obrigatoriamente pelo conjunto de caracteres identificados (Código) na lista de Elementos Instrutórios.**
- O ficheiro correspondente ao requerimento, é obrigatoriamente assinado digitalmente pelo(s) requerente(s) ou por representante legal, cuja legitimidade é garantida por procuração.
- Os ficheiros relativos aos restantes elementos instrutórios são também obrigatoriamente assinados digitalmente, quer pelo técnico autor de cada um dos projetos, pelo coordenador dos projetos, por qualquer técnico devidamente identificado no processo ou pelo requerente.
- A assinatura digital dos elementos referidos no ponto anterior, tem como objetivo garantir a autenticidade dos elementos entregues, minimizando-se desta forma qualquer alegação por parte do requerente ou da câmara municipal de uma eventual adulteração dos mesmos.
- A preparação dos ficheiros é da total responsabilidade de quem os cria e possui os originais digitais, sejam textos ou desenhos.
- A Autarquia reserva-se o direito da utilização dos dados contidos nos ficheiros Cad - editáveis, fornecidos pelos requerentes, para utilização exclusiva no Sistema de Informação Geográfica Municipal.

Nota importante:

Os ficheiros apenas poderão ser aceites se cumprirem com todas as especificações aqui apresentadas. Ficheiros que não cumpram deverão ser recusados e substituídos.

8.3. Representantes das partes

1. Para o acompanhamento da elaboração dos projetos na fase de execução do Contrato, será nomeado um representante do Município e do Adjudicatário.
2. O representante do Adjudicatário não deverá ser o coordenador de projeto, nem pertencer à equipa projetista.
3. O representante do Município deverá assegurar a articulação entre os serviços municipais que em razão de matéria se devam pronunciar sobre o cumprimento das normas legais e urbanísticas aplicáveis no âmbito da tutela urbanística.

8.4. Acompanhamento da elaboração dos projetos

1. A elaboração dos projetos deverá ser acompanhada pelo Município através de reuniões semanais, ou com a periodicidade que se acordar ser adequada, entre os representantes do Município e do Adjudicatário, os quais poderão ser coadjuvados por outros técnicos.

2. Das reuniões de acompanhamento serão elaboradas atas pelo representante do Adjudicatário, nas quais consta a ordem de trabalhos, as conclusões dos assuntos tratados e eventuais orientações definidas pelo representante do Município. As atas são consideradas tacitamente aceites pelas partes se não forem objeto de pedido de alteração até à reunião subsequente (inclusive), cabendo a ambas as partes manter o arquivo atualizado das mesmas.

3. O Adjudicatário pode promover as reuniões que entenda necessárias com as entidades externas ao Município, que se devam pronunciar sobre os projetos, mantendo o representante do Município antecipadamente informado sobre a realização das mesmas e, em qualquer caso, informado subsequentemente das matérias tratadas e respetivas conclusões.

4. A elaboração dos projetos deve ser acompanhada desde o seu início pelo Revisor de Projeto contratado pelo Município para a revisão do projeto (cf. com Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de Julho).

5. O Revisor de Projeto deverá ser composto por uma equipa multidisciplinar com a composição adequada à complexidade do projeto, representada por um Coordenador. Esta composição será comunicada pelo Município ao Adjudicatário antes do início da elaboração dos projetos.

8.5. Estudo prévio

1. O Estudo Prévio deve ser concluído e apresentado no prazo de 30 dias contados a partir da data de produção de efeitos do Contrato.

2. O Adjudicatário, deverá submeter um pedido de Informação prévia, acompanhado dos projetos de especialidades de acordo com os artigos [n.º 8.1 e 8.2](#), deste [Anexo III.1](#), deste Caderno de Encargos.

3. O Estudo Prévio é composto pelos seguintes conteúdos, organizados por operação urbanística (se existir mais de uma), traduzidos em peças escritas e desenhadas, conforme indicado nas secções seguintes:

- a) Levantamentos e estudos técnicos;
- b) Arquitetura;
- c) Especialidades;
- e) Estimativa atualizada do valor do contrato;
- f) Calendarização de projetos e obras;
- g) Composição da equipa projetista;
- h) Consultas a entidades externas;
- i) Parecer do Revisor de Projeto.

4. No âmbito do Estudo Prévio o Adjudicatário pode apresentar propostas ao nível de conceção, projeto, materiais e acabamentos ou processos construtivos que fundamentadamente acrescentem valor aos termos de referência e níveis de qualidade previstos no Caderno de Encargos:

- a) Melhoria da eficiência produtiva, com impacto na redução do prazo para iniciar a sua exploração para utilização habitacional;
- b) Melhoria da sustentabilidade ambiental urbana e dos edifícios;
- c) Melhoria da qualidade dos materiais e acabamentos atendendo à respetiva finalidade;
- d) Melhoria da imagem urbana e coerência do conjunto das edificações;
- e) Melhoria da espacialidade, organização funcional e perceção sensorial dos espaços interiores e de transição;
- f) Conformidade com normas técnicas e legais que impliquem alterações, na medida do necessário.

5. As propostas de alteração referidas no número anterior estão sujeitas a aprovação do Município. Caso não sejam aprovadas, o Adjudicatário deve conformar-se com as características técnicas previstas neste Caderno de Encargos.

6. As alterações para melhoria do projeto ou as referidas no número anterior que venham a ser aprovadas pelo Município não podem prejudicar nenhum dos aspetos referidos nas alíneas do [n.º 3](#) nem degradar nenhum dos atributos da proposta adjudicada.

8.5.1 Levantamentos e estudos técnicos

1. Levantamento topográfico à escala 1:100, devidamente georreferenciado;
2. Estudo Geotécnico;
3. Outros que se mostrem necessários e adequados à natureza e complexidade do projeto e da obra.

8.5.2 Arquitetura

1. Memória descritiva contendo, para cada operação urbanística:
 - a) Delimitação da área de intervenção;
 - b) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;
 - c) Justificação da imagem urbana proposta;
 - d) Programa de utilização das edificações;
 - e) Descrição do conceito de organização funcional dos edifícios, das Unidades Habitacionais, e da relação com as zonas comuns interiores e exteriores;
 - f) Descrição das opções construtivas adotadas e dos materiais de acabamento considerados para cada edifício, atendendo ao Mapa de Acabamentos [Anexo V](#), previsto no presente Caderno de Encargos;
 - g) Quadro sinóptico identificando para cada operação urbanística:
 - i. Superfície total do terreno objeto da operação,
 - ii. Área total de implantação,
 - iii. Superfície de pavimento total,
 - iv. Número de pisos,
 - v. Altura da fachada,
 - vi. Superfície de pavimento a afetar às utilizações previstas,
 - vii. Número total de Fogos por edifício e subtotal por tipologia (T1, T2 e T3), deverão estar de acordo com o [Anexo II](#);
 - viii. Área Bruta Privativa de cada Fogo e a correspondente afetação de área de varandas e espaços exteriores privativos de uso exclusivo, bem como de área comum (por permutagem),
 - ix. Áreas privativas de distribuição, assegurando o aproveitamento da Área Útil dos principais compartimentos (sala, cozinha e quartos); o rácio, por Unidade Habitacional, entre o 'somatório da área útil de distribuição' e a 'área útil total' deverá ser inferior a 25%
 - x. Áreas exteriores de uso privativo,
 - xi. Áreas exteriores privadas de uso público, incluindo espaços de uso público por cima de áreas em cave,
 - xii. Áreas exteriores permeáveis.
2. Seleção de pelo menos 4 imagens virtuais que permitam ilustrar as fachadas de todos os edifícios, a relação entre si e com a envolvente.
3. Plantas, cortes e alçados à escala 1:100 dos edifícios que permitam compreender cada edifício na sua totalidade.
4. Imagens a 3 dimensões:
 - a) Vestíbulo de entrada: 1 imagem por edifício (exceto no caso de repetições expressamente indicadas);
 - b) Planta humanizada: 1 imagem por Tipo de Habitação (T1, T2 e T3), conforme aplicável, com resolução que permita evidenciar os materiais e acabamentos previstos.
5. Dimensionamento aproximado e características principais dos elementos fundamentais da obra.
6. Definição geral dos processos de construção e da natureza dos materiais e equipamentos mais significativos.
7. Análise prospetiva do desempenho térmico e energético e da qualidade do ar interior nos edifícios no seu conjunto e dos diferentes sistemas ativos em particular.
8. Análise prospetiva de desempenho acústico relativa, nomeadamente, à propagação sonora, aérea e estrutural, entre espaços e para o exterior.

9. Mapa de acabamentos interiores e exteriores para cada edifício, atendendo à estrutura e gama de materiais indicados no Mapa de Acabamentos [Anexo V](#), previsto neste caderno de encargos, indicando fundamentadamente eventuais propostas de alteração.

10. Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.5.3 Especialidades

1. A proposta de arquitetura a apresentar nos termos expostos no ponto anterior, deverá ser devidamente fundamentada nas opções técnicas a adotar no âmbito dos projetos de especialidades nas componentes de estabilidade e todas as redes de infraestruturas.

2. Nesta fase serão exigíveis os seguintes conteúdos que devem fazer parte da Memória Descritiva de modo apresentar de forma adequada as soluções técnicas a adotar para os projetos:

- a) Estabilidade, escavação e contenção periférica;
- b) Alimentação e distribuição de energia elétrica;
- c) Instalação de gás;
- d) Redes prediais de água e esgotos;
- e) Águas pluviais;
- f) Arranjos exteriores;
- g) Iluminação pública;
- h) Infraestruturas de telecomunicações;
- i) Comportamento térmico;
- j) Instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- k) Segurança contra incêndios em edifícios;
- l) Condicionamento acústico;
- m) Estimativas atualizadas do custo da obra, apresentado de acordo com a estrutura do Plano de Investimento Inicial constante no [Anexo III.1](#), Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução, em ficheiro formato tipo 'Excel' ou compatível (incluindo as fórmulas de cálculo), e outro em formato 'PDF'.

8.5.4 Consultas a entidades externas

1. O Adjudicatário promove a consulta a entidades que devam emitir parecer em razão de matéria e junta as respetivas respostas ao Estudo Prévio.

2. Caso ainda não tenha obtido resposta das entidades consultadas deve juntar aos elementos do Estudo Prévio os comprovativos das consultas realizadas, remetendo ao Município as respostas dessas entidades logo que delas tenha conhecimento.

8.5.5 Estimativas atualizadas do valor do contrato

Deverá ser apresentada estimativa atualizada do valor do contrato, apresentado de acordo com a estrutura constante no [Anexo III.1](#) - Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução, com uma primeira decomposição em subcapítulos de acordo com as regras para Medições em Construção de Edifícios do LNEC.

8.5.6 Cronograma de Atividades

1. Deverá ser apresentado um cronograma das atividades contendo a execução de todos os lotes.

2. Deverá ser apresentado um cronograma das atividades a realizar, por lote ou conjunto de lotes, elaborado de acordo com a proposta adjudicada, onde deverão constar todas as atividades no [Anexo III.1](#), Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução, indicando eventuais otimizações de tempo que possam dar origem a uma antecipação do início de exploração dos edifícios.

8.5.7 Constituição equipa projetista

1. Deverá ser apresentada a constituição da equipa projetista, conforme constante na proposta adjudicada, garantindo que todos têm a habilitação necessária e adequada aos projetos pelos quais sejam responsáveis, nos termos da Lei n.º 40/2015, de 1 de junho.
2. Para este efeito deverão ser apresentadas as respetivas declarações das ordens profissionais de todos os técnicos da equipa projetista.

8.5.8 Parecer do Revisor de projeto

O Município junta ao Estudo Prévio o parecer do Revisor de Projeto, relativo ao acompanhamento e validação da qualidade de todas as fases do projeto, correspondendo ao nível de verificação 1, na medida do aplicável a esta fase e de acordo com [n.º 10](#) – Instruções para a Verificação da Qualidade de Projetos.

8.5.9 Aprovação pelo Município

1. Após entrega do Estudo Prévio o Município deverá responder sobre o pedido da sua aprovação no prazo indicado na [Cláusula 22.ª](#), deste Caderno de Encargos.
2. O Estudo Prévio é aprovado por Despacho do Vereador com o Pelouro do Urbanismo, sob proposta conjunta da coordenação do Grupo de Trabalho do Programa Habitação a Custos Controlados, salvo outra disposição superveniente que venha a ser determinada por Despacho do Vereador com o mesmo Pelouro.

8.6. Projetos Base

1. O Projeto Base deve ser concluído e apresentado no prazo de 30 dias contados a partir da data de Aprovação do Estudo Prévio.
2. O Adjudicatário, deverá submeter um pedido de Comunicação Prévia para Obras de Edificação de acordo com os artigos [n.º 8.1 e 8.2](#), deste [Anexo III.1](#), deste Caderno de Encargos.
3. Após aprovação do Estudo Prévio pelo Município, o Adjudicatário deve elaborar os seguintes projetos para as operações urbanísticas, na fase correspondente ao Projeto Base.
4. O Adjudicatário deve submeter os projetos à apreciação das entidades concessionárias de serviços públicos, ao IHRU, bem como para aprovação final pelo Município.
5. Os Projetos Base são compostos pelos seguintes conteúdos, organizados por operação urbanística, traduzidos em peças escritas e desenhadas conforme indicado nas secções seguintes:
 - a) Arquitetura;
 - b) Especialidades;
 - c) Consultas a entidades externas;
 - d) Estimativas atualizadas do custo do contrato;
 - e) Cronograma de atividades;
 - f) Parecer do Revisor de Projeto.

8.6.1 Arquitetura

Para cada operação urbanística deverão ser entregues os seguintes elementos:

1. Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, indicando o limite de cada operação urbanística e identificando para cada uma delas:
 - a) Áreas de implantação;
 - b) Áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais;
 - c) No caso de serem propostas alterações na via pública (passeio adjacente à área de intervenção), planta dessas alterações;
2. Memória descritiva contendo, para cada operação urbanística:
 - a) Área de intervenção;
 - b) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;

- c) Justificação da imagem urbana proposta;
- d) Programa de utilização das edificações;
- e) Descrição do conceito de organização funcional dos edifícios, das Unidades Habitacionais, e da relação com as zonas comuns interiores e exteriores;
- f) Área Bruta Privativa de cada Fogo e a correspondente afetação de área de varandas e espaços exteriores privativos de uso exclusivo, bem como de área comum (por permilagem);
- g) Descrição das opções construtivas adotadas e dos materiais de acabamento considerados para cada edifício;
- h) Quadro sinóptico identificando para cada operação urbanística:
 - I) Superfície total do terreno objeto da operação,
 - II) Área total de implantação,
 - III) Superfície de pavimento total,
 - IV) Número de pisos,
 - V) Altura da fachada,
 - VI) Superfície de pavimento a afetar às utilizações previstas,
 - VII) Número total de Fogos e subtotal por tipologia.

3. Áreas exteriores permeáveis.

4. Planta à escala 1:100 com a caracterização dos espaços exteriores e os diferentes usos de cada operação indicando soluções construtivas e materiais adotar.

5. Plantas à escala 1:100, contendo as dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos que fazem parte da organização funcional das Habitações, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário a instalar.

6. Alçados à escala 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes.

7. Cortes longitudinais e transversais à escala 1:100 abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos e da cota de soleira.

8. Pormenores de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente.

9. Mapa de acabamentos interiores e exteriores.

10. Plano de acessibilidades, acompanhado dos termos de responsabilidade do seu autor que ateste a conformidade com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

11. Termos de responsabilidade para cada uma das operações, subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

12. Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

8.6.2 Especialidades e outra documentação

- 1) Os projetos de especialidades deverão incluir, no geral, os seguintes documentos:
 - a) Termos de responsabilidade subscritos pelo coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - b) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho;
 - c) Pareceres, autorizações ou aprovações das entidades externas cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei;
 - d) Memória descritiva e justificativa relativa a cada especialidade;
 - e) Plantas alçados e cortes na escala 1:100, ou superior, e esquemas, perspetivas, etc. que facultem as seguintes informações: traçado de redes, sistemas respetivas representações as plantas, cortes e alçados do projeto geral, dimensionamento das condutas elétricas, das canalizações (tubagens, condutas e outros elementos de passagem das águas, esgotos, gases e outros fluidos) e dos restantes sistemas a instalar no edifício, indicação das

interdependências mais importantes com a estrutura e com os elementos de construção (passagens com a sinalização das aberturas ou cavidades, canalizações ou condutas elétricas embebidas ou à vista, existência de tetos suspensos ou outros elementos para cobertura das instalações e equipamentos necessidades de revestimentos especiais etc.), discriminação das características, localização e dimensionamento de aparelhagem, elementos acessórios e equipamentos das instalações;

f) Pormenores de execução das instalações e equipamentos que definam as informações necessárias para a sua execução e montagem e as implicações mais importantes com a estrutura e com os elementos de construção.

2. Projetos específicos

a) Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica, constituído ainda por:

I) Memória descritiva evidenciando: soluções propostas para a movimentação de terras, meios de escavação e proteções contra deslizamentos ou ruína de edifícios adjacentes, sistemas de bombagem etc.; critérios adotados na escolha e tipo de fundações e da estrutura e sua justificação, estudo relativo a fundações especiais de estrutura e os correspondentes meios de execução e condicionantes, cálculos justificativos da análise estrutural e do dimensionamento dos elementos correspondentes, incluindo fundações e muros de contenção ou de suporte de terras, avaliando a necessidade e propondo em conformidade as medidas de reforço da resistência sísmica a implementar no edifício sujeito a obras de reabilitação;

II) Sondagens estruturais do edifício a reabilitar;

III) Sondagens geotécnicas;

IV) Plantas, alçados e cortes definidores da estrutura do edifício em que sejam definidos: a posição cotada dos elementos estruturais introduzidos relativamente ao sistema estrutural adotado; a forma e as secções em tosco dos elementos estruturais introduzidos e respetivas cotas de nível das faces superiores e inferiores (sapatas, vigas paredes e lajes e, quando conveniente as espessuras dos revestimentos, em compatibilização com as restantes especialidades).

V) Pormenores de todos os elementos da estrutura que evidenciem a sua forma e constituição e permitam a sua execução sem dúvidas ou ambiguidades nas escalas 1:50, 1:20, 1:10 ou superior.

b) Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica;

c) Projeto de instalação de gás;

d) Projeto de redes prediais de água e esgotos;

e) Projeto de águas pluviais;

f) Projeto de arranjos exteriores;

g) Projeto de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos, nos termos do DL n.º 73/2011 de 17 de junho;

h) Projeto de infraestruturas de telecomunicações;

i) Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;

j) Projeto de segurança contra incêndios em edifícios;

k) Plano de ocupação de via pública.

l) Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro e Pré-certificado da Certificação Energética dos Edifícios (SCE), emitido por perito qualificado;

m) Projeto de condicionamento acústico;

3. Outros documentos

a) Calendarização da execução da obra, incluindo prazos para o início e para o termo da execução dos trabalhos (medido em semanas);

b) Orçamento do custo total do contrato;

c) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97, de 13 de setembro;

d) Apólice de seguro de construção, quando for legalmente exigível;

e) Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra;

f) Número do alvará ou de registo emitido pelo IMPIC, que confira habilitações adequadas à natureza e valor da obra;

g) Livro de obra, com menção de termo de abertura;

h) Plano de segurança e saúde;

i) Plano de Gestão de Resíduos (Decreto-Lei n.º 73/2011, de 17 de Junho);

- i) Plano de Segurança e Saúde em fase de Obra, nos termos do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro.
- j) Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho;

8.6.3 Consultas a entidades externas

1. O Adjudicatário deve considerar no projeto as pronúncias resultantes da consulta a entidades externas que se tenham consultado na fase de Estudo Prévio.
2. O Adjudicatário deve ainda promover a consulta e pedidos de parecer ou autorizações às entidades concessionárias de serviços de abastecimento, nomeadamente de eletricidade, água, gás e telecomunicações, cuja consulta seja obrigatória nos termos da lei, juntando as respetivas aprovações.

8.6.4 Orçamento do custo total do contrato

Deverá ser apresentado o orçamento do custo total contrato atualizado, de acordo com a estrutura constante no [Anexo III.1](#) - Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução, deste Caderno de Encargos, com uma decomposição em subcapítulos e artigos, de acordo com as regras para Medições em Construção de Edifícios do LNEC.

8.6.5 Cronograma de Atividades

1. Deverá ser apresentado um cronograma das atividades contendo a execução de todos os lotes.
2. Deverá ser apresentado um cronograma das atividades a realizar, por lote ou conjunto de lotes, elaborado de acordo com a proposta adjudicada, onde deverão constar todas as atividades no [Anexo III.1](#), Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução, deste Caderno de Encargos, indicando eventuais otimizações de tempo que possam dar origem a uma antecipação do início de exploração dos edifícios.

8.6.6 Parecer do Revisor de Projeto

O Revisor de Projeto deve emitir parecer relativo ao acompanhamento e validação da qualidade de todas as fases do projeto, correspondendo ao nível de verificação 2, na medida do aplicável a esta fase e de acordo com o [n.º 10](#) – Instruções para a Verificação da Qualidade de Projetos.

8.6.7 Aprovação pelo Município

1. Após entrega do Projeto Base o Município deverá responder sobre o pedido da sua aprovação no prazo indicado na [Cláusula 22.ª](#) deste Caderno de Encargos.
2. O Projeto Base é aprovado por Despacho do Vereador com o Pelouro do Urbanismo, sob proposta conjunta da coordenação do Grupo de Trabalho do Programa Habitação a Custos Controlados, salvo outra disposição superveniente que venha a ser determinada por Despacho do Vereador com o mesmo Pelouro.

8.7. Projetos de Execução

1. O Projeto de Execução deve ser concluído e apresentado no prazo de 45 dias contados a partir da data de Aprovação do Projeto Base.
2. O Adjudicatário, deverá submeter através de um procedimento de Entrega Adicional de Elementos, um processo completo, incluindo todos os documentos que em sede de parecer do Projeto Base, tenham sido solicitados a sua melhoria ou alteração, de acordo com os artigos [n.º 8.1 e 8.2](#), do [Anexo III.1](#), deste Caderno de Encargos.
3. O Adjudicatário deve submeter, ao IHRU, um processo completo com todos os projetos aprovados, para conhecimento, bem como para aprovação final pelo Município.
4. Os Projetos de Execução são compostos pelos seguintes conteúdos, organizados por operação urbanística (se existir mais de uma), traduzidos em peças escritas e desenhadas de

forma a constituir um conjunto coerente de fácil e inequívoca interpretação por parte das entidades intervenientes na execução da obra e deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável e conforme indicado nas secções seguintes:

- a) Arquitetura;
- b) Especialidades;
- c) Caderno de encargos para execução da obra;
- d) Quantidades de trabalhos e orçamento da obra;
- e) Cronograma de atividades;
- f) Parecer do Revisor de Projeto.

8.7.1 Arquitetura

Para cada operação urbanística deverão ser entregues os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Índice das peças desenhadas;
- c) Planta da localização dos edifícios, incluindo as vias públicas que o servem, na escala mínima de 1:200;
- d) Plantas de cada piso na escala 1:50 em que sejam indicados: a compartimentação e respetivas dimensões, a distribuição e a tipologia do mobiliário fixo, os revestimentos dos pavimentos, das paredes e tetos, e quando for caso disso, a estereotomia respetiva, a localização e o dimensionamento dos diversos elementos de construção, a indicação, devidamente referenciada, das linhas de corte, dos pormenores e de outros elementos que sejam objeto de outras peças desenhadas, outras representações com interesse para a definição do edifício e execução da obra.
- e) Cortes e alçados gerais do edifício que evidenciem a configuração das paredes exteriores e cobertura, o dimensionamento dos elementos nelas inseridos, a natureza e a localização dos materiais utilizados nos revestimentos, os locais destinados à passagem de canalizações e condutas, articulações mais importantes entre diferentes elementos da construção, tipos de remates e outras informações necessárias ao perfeito esclarecimento e definição do projeto;
- f) Desenhos de pormenorização a escalas apropriadas que indiquem os aspetos construtivos de maior interesse para a execução da obra, incidindo nos espaços de acessos verticais, átrio de entrada e de acesso à Habitação;
- g) Mapa de vãos à escala 1:20, com indicação da tipologia de cada vão, das respetivas dimensões e quantidades, do modo de funcionamento, da natureza e das características dos materiais e ferragens e de outras informações necessárias ao fabrico e montagem de caixilharias, portas, envidraçados e outros elementos;
- h) Mapa de instalações sanitárias e de cozinhas/kitchenettes à escala 1:20, com indicação revestimentos e respetivas estereotomias de materiais, equipamentos fixos, iluminação e todos os aspetos que se mostrem relevantes para o entendimento da solução adotada;
- i) Mapa de armários fixos à escala 1:20 (roupeiros, armários de contadores), com indicação da tipologia de cada armário, das respetivas dimensões e quantidades, do modo de funcionamento, da natureza e das características dos materiais e ferragens e de outras informações necessárias ao fabrico e montagem;
- j) Pormenores de execução dos diferentes elementos do projeto que permitam a compreensão clara e a definição precisa do dimensionamento e da natureza das interligações dos diferentes materiais ou partes constituintes.

8.7.2 Especialidades

1. Projetos de especialidades, correspondendo ao desenvolvimento pormenorizado dos elementos apresentados na fase de projeto base, de modo a permitir a sua adequada interpretação para execução da obra e verificação de compatibilidade entre si e com o projeto de arquitetura;
2. Plano de Gestão de Resíduos (Decreto-Lei n.º 73/2011, de 17 de Junho);
3. Plano de Segurança e Saúde em fase de projeto, nos termos do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro.

8.7.3 Caderno de encargos para a execução da obra

O Caderno de encargos para a execução da obra deve contemplar as cláusulas técnicas gerais e especiais e particulares do presente Caderno de Encargos relativas aos materiais, produtos

e equipamentos a utilizar e aos inerentes processos de recuperação, de construção e de montagem.

8.7.4 Quantidades de trabalhos e orçamento da obra

Deverá ser apresentado mapa de quantidades de trabalho e orçamento do custo da obra, apresentado de acordo com a macroestrutura do Plano de Investimento Inicial [Anexo III.1](#) Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução deste Caderno de Encargos, devendo incluir:

- a) Medições dando indicação da quantidade e qualidade dos trabalhos necessários para a execução da obra elaboradas por conjuntos afins tendo em conta as diferentes especialidades e ou fornecimentos devendo ser adotadas as normas portuguesas em vigor ou as especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), incluindo medições detalhadas;
- b) Orçamentos baseados nas quantidades e qualidades dos fornecimentos e trabalhos a realizar utilizando a metodologia adotada para as medições e indicando respetivos preços unitários, quantidades e subtotais por artigos e capítulos.

8.7.5 Cronograma de Atividades

1. Deverá ser apresentado um cronograma das atividades contendo a execução de todos os lotes.
2. Deverá ser apresentado um cronograma das atividades a realizar, por lote ou conjunto de lotes, decomposto até aos subcapítulos das atividades, elaborado de acordo com a proposta adjudicada, onde deverão constar todas as atividades no [Anexo III.1](#), Responsabilidade Técnica e Financeira pela Execução, indicando eventuais otimizações de tempo que possam dar origem a uma antecipação do início de exploração dos edifícios.

8.7.6 Parecer do Revisor de Projeto

O Revisor de Projeto deve emitir parecer relativo ao acompanhamento e validação da qualidade de todas as fases do projeto, correspondendo ao nível de verificação 3, na medida do aplicável a esta fase e de acordo com [n.10](#) – Instruções para a Verificação da Qualidade de Projetos.

8.7.7 Aprovação pelo Adjudicatário

1. Após entrega do Projeto de Execução, o Município deverá responder sobre o pedido da sua aprovação no prazo indicado na [Cláusula 22.ª](#) deste Caderno de Encargos.
2. O Estudo Prévio é aprovado por Despacho do Vereador com o Pelouro do Urbanismo, sob proposta conjunta da coordenação do Grupo de Trabalho do Programa Habitação a Custos Controlados, salvo outra disposição superveniente que venha a ser determinada por Despacho do Vereador com o mesmo Pelouro.

9. EXECUÇÃO DA OBRA

A execução da obra deverá respeitar os projetos aprovados pelo Município e entidades competentes.

9.1 Representantes das partes

1. Para o acompanhamento da execução da obra será nomeado por cada uma das partes, Município e Adjudicatário, um representante.
2. De preferência, deverão manter-se os representantes que acompanharam a execução dos projetos, sem prejuízo de serem coadjuvados por técnicos das respetivas equipas.

9.2 Fiscalização, controle de gestão e de execução da obra

1. O acompanhamento e controle da boa execução da obra, em conformidade com o projeto e normas aplicáveis, cabe à fiscalização.
2. A fiscalização deverá ser constituída por uma equipa multidisciplinar de dimensão e

composição adequada à obra, sendo contratada e custeada pelo Município, dirigida pelo Diretor Técnico de Fiscalização, sendo indicada na fase apresentação de projetos de execução de especialidades.

3. A equipa de fiscalização deverá ter em permanência no local de cada obra no período laboral normal e sempre que aí decorram atividades produtivas e fornecimentos uma equipa cuja composição será a adequada à dimensão, complexidade da obra e das atividades em curso.

4. A fiscalização responde perante o Município em primeira linha, a quem tem a obrigação de reportar mensalmente informação sobre o nível de cumprimento da programação da execução da obra, identificando e quantificando desvios e suas implicações, bem como sobre todas as informações pertinentes relativas à boa execução da obra, qualidade dos materiais e equipamentos incorporados na mesma e cumprimento do projeto aprovado pelo Município.

5. A fiscalização prestará apoio do ponto de vista técnico à prevenção e resolução de qualquer situação de conflito com as entidades intervenientes nos trabalhos relativos aos respetivos projetos ou execução da obra, dando assistência e informando preventivamente o Município de qualquer circunstância que possa representar ou vir a representar uma perturbação à normal execução da obra ou questões de segurança.

9.3 Reuniões de acompanhamento

1. Durante a fase de execução da obra serão realizadas reuniões, com a periodicidade adequada, a agendar pelo Município em dia e horário fixos, nas quais deverão estar sempre presentes os representantes das partes nomeados para o efeito, o Diretor de Obra, o Diretor de Fiscalização e o Coordenador de Projeto.

2. Das reuniões deverão ser elaboradas atas contendo as decisões adotadas, cabendo a sua redação e arquivo ao Diretor de Fiscalização, sendo lidas e assinadas por todos os intervenientes no final de cada reunião e remetidas cópias aos mesmos.

9.4 Assistência técnica em obra pelos projetistas

Durante a fase de execução da obra a equipa projetista ficará obrigada a:

- a) Acompanhamento regular dos trabalhos realizados, pugnado pela sua conformidade com o projeto, esclarecendo dúvidas de interpretação do mesmo e participando na resolução e pormenorização de aspetos construtivos ao nível da sua conceção e projeto;
- b) Participação em reuniões periódicas a realizar na obra, e sempre que solicitado, devendo fazer-se acompanhar pelos técnicos adequados da equipa projetista em função dos assuntos a tratar;
- c) Elaborar todas as recomendações julgadas convenientes com a finalidade de preservar a qualidade de execução e segurança da obra, devendo comunicar essas recomendações ao Adjudicatário e Município;
- d) Executar e providenciar para que sejam realizados em tempo útil todos os desenhos das alterações introduzidas no projeto durante a obra;
- e) Apoiar do ponto de vista técnico a resolução de qualquer situação de conflito com o empreiteiro ou demais entidades intervenientes nos trabalhos relativos aos respetivos projetos ou obra.

9.5 Conclusão da obra

1. Após a conclusão dos trabalhos de cada operação urbanística, e após a realização de vistorias pelas várias concessionárias de serviços públicos, para efeitos de certificação e ligação às redes de infraestruturas, e após a obtenção dos certificados acústicos e energéticos definitivos, o Adjudicatário deve comunicar a conclusão da obra ao Município no prazo de sete (7) dias seguidos para que este proceda à vistoria para a elaboração do auto que declare se a obra está, no todo ou em parte, em condições de ser considerada concluída.

2. Quaisquer ensaios ou perícias que sejam necessários para efeitos da alínea anterior correm a expensas do Adjudicatário.

3. A vistoria, auto e eventuais defeitos na obra são regulados nos termos dos artigos 394.º a 396.º do CCP, com as necessárias adaptações.

4. Quando o auto declare que a obra está concluída nos termos contratuais, o Adjudicatário deve proceder ao pedido de Autorização de Utilização nos termos do RJUE.

9.6 Manual de utilização dos edifícios

1. Com a conclusão da obra deverá ser entregue pelo Adjudicatário ao Município a compilação de todos os materiais, soluções construtivas e equipamentos adotados na construção e incorporados nos edifícios, bem como um manual de utilização do mesmo, referindo:

- a) Materiais de acabamento utilizados, respetivas condições de limpeza, manutenção e substituição, bem como tempo de vida útil de referência;
- b) Equipamentos utilizados e condições de uso, plano de manutenção e tempo de vida útil de referência;
- c) Descrição geral de todas as redes de infraestruturas, bem como as condições e plano de manutenção e reparação, tempo de vida útil de referência, indicando ainda a localização de todas as áreas técnicas existentes, suas funções e locais/formas de acesso;
- d) Medidas de autoproteção e plano de segurança interno no âmbito e para efeitos do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios.

10. INSTRUÇÕES PARA A VERIFICAÇÃO DA QUALIDADE DOS PROJETOS

As presentes orientações técnicas para o Revisor de Projeto são as que constam do documento "Instruções Para a Verificação da Qualidade de Projectos" (2003), APPC – Associação Portuguesa de Projetistas e Consultores, conforme abaixo transcritas, na parte aplicável.

Nível 1 - Avaliação da Conformidade Mínima

O Nível 1 corresponde ao Nível de verificação com menos exigência, com ele se pretendendo mais a verificação de que o processo se encontra completo, tendo em conta o tipo de obra em estudo, do que propriamente a verificação da conformidade do teor dos vários documentos elaborados.

1.1 – Verificação global

- 1.1.1– Verificar a instrução do projeto e a existência de todos os elementos e número de exemplares necessários à sua aprovação pelas entidades competentes.
- 1.1.2 – Proceder a uma verificação genérica tendente a detetar erros ou omissões grosseiras.
- 1.1.3 – Verificar o cumprimento material do programa definido pelo Dono de Obra.

1.2 – Verificação das Peças Desenhadas

- 1.2.1– Confrontar as peças desenhadas com o respetivo índice.
- 1.2.2– Verificar a coerência e organização das peças desenhadas.
- 1.2.3 - Verificar a suficiência e a adequação das peças desenhadas ao caderno de encargos do projeto.
- 1.2.4 - Confrontar as peças desenhadas com as peças escritas para verificação da coerência entre ambas.

1.3 - Verificação das Peças Escritas do Projeto

- 1.3.1 – Verificar a coerência entre as diversas peças escritas nomeadamente no que diz respeito às especificações técnicas.
- 1.3.2 - Verificar a coerência da organização das peças escritas.
- 1.3.3 - Verificar a suficiência e a adequação das peças escritas ao caderno de encargos do projeto.
- 1.3.4 –Confrontar as peças escritas com o respetivo índice.

1.4 – Verificação das Medições

- 1.4.1 – Verificar a existência de medições e a sua coerência com o tipo de obra em causa.

1.5 – Verificação do Caderno de Encargos

- 1.5.1 – Verificar a existência de caderno de encargos e a sua coerência com o tipo de obra em causa.

Nível 2 - Verificação da Qualidade do Projeto

Considera-se que a Verificação da Qualidade na fase em que o Projeto de Execução já está concluído deve evitar pôr em causa de forma radical a conceção global do projeto, uma vez que o mesmo se desenvolve a partir de fases anteriores que terão tido aprovação de entidades oficiais.

Assim, a menos que ocorra uma solução realmente inviável, não se deve ir além de avaliar se a solução proposta é a mais adequada face aos condicionamentos conhecidos pelo que, em vez de questionar a conceção geral se propõe, apenas, uma reflexão sobre ela.

No Nível 2 incluem-se todas as atividades do Nível 1 e ainda:

2.1 – Verificação das Peças Desenhadas

2.1.1 – Avaliar a suficiência do nível de pormenorização.

2.1.2 – Verificar a coerência da organização das peças desenhadas.

2.1.3 – Confirmar a localização e implantação da obra.

2.1.4 – Confirmar a indicação dos materiais constituintes da obra.

2.1.5 – Avaliar a exequibilidade do Projeto face às condicionantes e ao faseamento construtivo.

2.1.6 – Detetar eventuais erros nas peças desenhadas.

2.1.7 – Refletir sobre a conceção geral da obra.

2.1.8 – Verificar a compatibilidade entre si das soluções definidas em cada um dos projetos das Especialidades.

2.2 – Verificação das Peças Escritas do Projeto

2.2.1 – Conferir, na Memória Descritiva, se estão definidos todos os materiais a utilizar na obra e todos os condicionamentos.

2.2.2 – Detetar eventuais erros nas peças escritas.

2.2.3 – Avaliar o cumprimento das disposições regulamentares.

2.2.4 – Verificação da necessidade de alguns cálculos complementares nas peças mais significativas.

2.2.5 – Verificar a compatibilidade entre si das soluções definidas em cada um dos projetos das Especialidades.

2.2.6 – Verificação da informação sobre os Serviços Afetados pela obra.

2.3 – Verificação das Medições

2.3.1 – Verificar a adequação e a suficiência do articulado ao projeto.

2.3.2 – Fazer uma análise crítica das Medições, conferindo eventuais omissões e verificar os artigos mais significativos dentro dos parâmetros habituais.

2.3.3 – Indicar os artigos não previstos, mas passíveis de ocorrer, com vista a contemplar situações imprevisíveis.

2.3.4 – Confirmar que não existe duplicação de artigos, face a outras especialidades.

2.3.5 – Verificar a compatibilidade entre si das soluções definidas em cada um dos projetos das Especialidades.

2.3.6 – Verificar que os critérios de medição são adequados e completos.

2.3.7 – Verificar a compatibilidade das Medições e seus critérios com todos os trabalhos e métodos construtivos previstos.

2.4 – Verificação do Orçamento

2.4.1 – Verificar a numeração e o rigor dos diversos artigos do Orçamento e a sua compatibilidade com os mesmos artigos das Medições.

2.5 – Verificação do Caderno de Encargos

2.5.1 – Verificar a coerência do Caderno de Encargos com o tipo de obra, Legislação, Normas e Especificações, etc.

2.5.2 – Verificação da existência e suficiência das Cláusulas Técnicas Especiais para todos os trabalhos previstos.

2.5.3 – Verificar a compatibilidade entre si das soluções definidas em cada um dos projetos das Especialidades.

2.5.4 – Verificar a adequação das cláusulas técnicas à obra em causa, tendo em consideração os materiais e os processos construtivos adotados.

Nível 3 – Acompanhamento e Validação da Qualidade de Todas as Fases do Projeto

Este é o Nível de maior exigência, com ele se pretendendo, para além do aspeto formal e de organização do processo, a verificação de que não há erros significativos, nomeadamente de

conceção, cálculo e dimensionamento, definição de formas e pormenorização e definição de materiais e processos construtivos.

Nesse sentido, é desejável que o Verificador faça o acompanhamento e validação dos projetos de todas as especialidades, desde o início das atividades, participando nas opções que se vão tomando ao longo das suas diferentes etapas, em diálogo permanente com os diversos elementos da Equipa Projetista e do Dono de Obra.

No Nível 3 devem estar sempre envolvidas todas as atividades definidas nos Níveis 1 e 2 e ainda:

3.1 – Analisar, no que diz respeito aos cálculos, os projetos das diversas especialidades com vista à deteção de erros, através de amostragem e ou verificações expeditas de peças consideradas fundamentais.

3.2 - Verificar a existência de critérios de medição concretos e precisos.

3.3 – Verificar a abrangência das cláusulas técnicas relativamente a todo o tipo de materiais e atividades, necessárias à execução da obra.

3.4 – Promover a realização de reuniões periódicas com todos os elementos da Equipa Projetista nas diversas especialidades.

3.5 – Elaborar as atas dessas reuniões onde devem constar as principais decisões tomadas e as razões que a elas conduziram.

3.6 – Propor a aprovação da conceção geral da obra com o acordo de todos os projetistas das diversas especialidades.

3.7 – Aprovar todas as decisões de modo a conseguir uma compatibilização perfeita entre as especialidades.

3.8 – Propor a aprovação da versão final do Projeto Geral e de cada um dos projetos de especialidade.

ANEXO IV – Bens imóveis afetos ao contrato

LOTE B-1

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9683/20080514, e na Matriz com o nº 16980.
Área do lote: 489,5 M2.

LOTE B-2

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9684/20080514, e na Matriz com o nº 16981
Área do lote: 489,5 M2

LOTE B- 3

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9685/20080514, e na Matriz com o nº 16982
Área do lote: 489,5M2

LOTE B- 4

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9686/20080514, e na Matriz com o nº 16983
Área do lote: 489,5M2

LOTE B-5

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9687/20080514, e na Matriz com o nº 16984
Área do lote: 635,5M2

LOTE B-6

Registado na Conservatório do Registo Predial de Portimão com o número 9688/20080514, e na Matriz com o nº 16985
Área do lote: 537M2

LOTE B-7

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9689/20080514. e na Matriz com o nº 16986
Área do lote: 489,5M2

LOTE B-8

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9690/20080514, e na Matriz com o nº 16987
Área do lote: 489,5M2

LOTE B-10

Registado no Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9692/20080514, e na Matriz com o nº16989
Área do lote: 593M2

LOTE B-11

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9693/20080514, e na Matriz com o nº16990
Área do lote: 602M2

LOTE B-12

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9694/20080514, e na Matriz com o nº 16991
Área do lote: 672M2

LOTE B-13

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9695/20080514, e na Matriz com o nº 16992
Área do lote: 472M2

LOTE B-14

Registado na Conservatória do Registo Predial de Portimão com o número 9698/20080514, e na Matriz com o nº 16993
Área do lote: 496M2

ANEXO V – Acabamentos

		INTERIORES													EXTERIORES										
		HABITAÇÕES					ESPAÇOS COMUNS								DIVERSOS										
		Circulações	Sala	Cozinha	Quartos	Instalações sanitárias	Átrio de entrada	Sala multíusos	Escadas e patins	Átrio dos elevadores	Circulações de acesso às habitações	Átrio das habitações	Circulações na cave	Rampas na cave	Estacionamentos	Áreas técnicas	Cobertura	Alçado principal	Restantes Alçados	Varandas	Logradouro	Vãos	Porta principal	Portão da garagem	Grelhas de ventilação
PAVIMENTOS	Betonilha afagada a helicóptero, com endurecedor esquadrelada												●	●	●		●				●				
	Betonilha afagada com endurecedor e pintura antipoeiras						●	●	●	●	●		●	●	●	●	●				●				
	Betonilha de regularização																●								
	Azulejo / Ladrilho / Mosaico cerâmico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						●		●						
	Mosaico hidráulico com impermeabilizante					●	●	●	●	●	●						●		●						
	Pavimento flutuante	●	●	●	●																				
	Pedra não porosa	●	●	●	●	●	●		●	●	●							●		●					
	Calçada à Portuguesa																				●				
	Calçada com cubos de granito													●		●					●				
	Lagetas de betão, pavê													●		●					●				
	Lajeta pré-fabricada em betão com isolante																	●							
RODAPÉS	Alumínio pintado com tinta plástica						●	●	●	●	●														
	Azulejo / Ladrilho / Mosaico cerâmico	●	●	●	●		●	●	●	●	●						●		●						
	Mosaico hidráulico com impermeabilizante							●	●	●	●						●		●						
	MDF hidrófobo pintado com tinta plástica	●	●	●	●		●																		
	Pedra não porosa	●	●	●	●		●		●	●	●								●		●				
PAREDES	Betão à vista com faixa pintada a tinta refletora amarela com 0,15m													●	●										
	Betão à vista pintado com tinta plástica ou envernizado						●	●	●	●	●		●	●	●	●					●				
	Bloco de cimento à vista pintado com tinta plástica												●	●	●	●									
	Estuque projetado, pintado com tinta plástica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●														
	Salpico, emboço e reboco, com areia fina, pintado com tinta plástica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●		●	●	●	●				
	Azulejo / Ladrilho / Mosaico cerâmico			●		●	●	●	●	●	●								●	●	●				
	Mosaico hidráulico com impermeabilizante			●		●																			
	Painéis de aglomerado de madeira, folheado						●																		
	Chapa inox			●																					
	Chapa ondulada perfilada ou canelada, lacada, galvanizada ou à cor natural						●																		
	Pedra polida e ou bujardada						●												●	●	●				
TECTOS	Estuque projetado, pintado com tinta plástica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●														
	Betão à vista pintado com tinta plástica ou envernizado						●	●	●	●	●		●	●	●	●		●	●	●					
	Salpico, emboço e reboco, com areia fina, pintado com tinta plástica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●		●	●	●					
VÃOS	Alumínio termolacado com vidro duplo e corte térmico com peitoris ou soleiras																					●	●		
	PVC com vidro duplo e corte térmico, com peitoris ou soleiras																					●	●		
	Chapa de aço galvanizado, pintado com tinta de esmalte																●							●	
	Corta-fogo em chapa de aço galvanizado pintado c/tinta de esmalte								●	●	●														
	Porta de Patim, envernizada ou pintada com esmalte sintético acetinada											●													
	Estrutura de favo, revestida a contraplacado, envernizado ou pintado	●	●	●	●	●																			
	Aço inox																								●
DIVERSOS	Placas alveolares de policarbonato																			●					
	Grades metálicas																			●					
	cabos de aço																			●					
	Placas fenólicas																	●	●	●					