

**CONSULTA PRÉVIA**  
**CADERNO DE ENCARGOS**  
Artigo 42.º do Código dos Contratos Públicos (CCP)



**PARTE I – CLÁUSULAS GERAIS**

**Artigo 1.º - Identificação do procedimento**

Consulta Prévia n.º 10-S/2019 – Aquisição de Serviços para Elaboração de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para Tábua e para delimitação de quatro áreas de reabilitação urbana (ARU) - Fundo de Vila, Sevilha, Mouronho e Vila Nova de Oliveirinha.

**Artigo 2.º - Objeto do contrato**

Aquisição de Serviços para Elaboração de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para Tábua e para delimitação de quatro áreas de reabilitação urbana (ARU) - Fundo de Vila, Sevilha, Mouronho e Vila Nova de Oliveirinha, de acordo com as especificações técnicas e quantidades constantes no presente caderno de encargos.

**Artigo 3.º - Contrato**

1. O contrato é composto pelo respectivo clausulado contratual e os seus anexos. *[Esta disposição apenas é aplicável quando o contrato for reduzido a escrito (cfr. artigos 94.º e 95.º do CCP)]*
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
  - a) Os suprimimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
  - b) Os esclarecimentos e as rectificações relativos ao caderno de encargos;
  - c) O presente caderno de encargos;
  - d) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no ponto anterior, a respectiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no ponto 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 e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal. *[Esta disposição apenas é aplicável quando o contrato for reduzido a escrito (cfr. artigos 94.º e 95.º do CCP)]*

**Artigo 4.º - Prazo**

1. O prestador de serviços obriga-se a cumprir com todas as prestações que compõe o serviço objeto deste procedimento pelo período de 3 meses.
2. A contagem do prazo inicia-se após a celebração de contrato, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

**Artigo 5.º - Obrigações principais do fornecedor**

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o fornecedor as seguintes obrigações principais:

- a) Executar a prestação dos serviços que lhe for adjudicada, com observância das normas vigentes e que se relacionem com a prestação dos serviços em causa, e com absoluta subordinação aos princípios da ética profissional, isenção, independência, zelo e competência;
  - b) Cumprir todas as condições fixadas para a prestação dos serviços;
  - c) Sujeitar-se à ação fiscalizadora da entidade adjudicante;
  - d) Prestar as informações que forem solicitadas pela entidade adjudicante;
  - e) Comunicar à entidade adjudicante, no prazo de 15 dias após a respetiva verificação, qualquer circunstância que possa condicionar o regular desenvolvimento da prestação dos serviços contratados.
  - f) Os serviços serão prestados de acordo com as especificações técnicas e quantidades constantes no presente caderno de encargos
2. A título acessório, o prestador de serviços fica ainda obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à prestação do serviço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

#### **Artigo 6.º - Fases da prestação do serviço**

Os serviços objeto do contrato não são faseados.

#### **Artigo 7.º - Forma de prestação do serviço**

1. Para o acompanhamento da execução do contrato, o prestador de serviços deverá manter, reuniões de coordenação com os representantes da entidade adjudicante.
2. No final da execução do contrato, o prestador de serviços deve reunir com os representantes da entidade adjudicante, comunicando os principais acontecimentos e atividades ocorridos durante a execução do contrato.
3. O serviço objeto do contrato será prestado de forma contínua durante o prazo estipulado no artigo 4.º.

#### **Artigo 8.º - Objeto do dever de sigilo**

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

#### **Artigo 9.º - Prazo do dever de sigilo**

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 2 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.

## Artigo 10.º - Preço Base

Nos termos do disposto no artigo 47.º do CCP, o preço base para efeito de concurso é de **24.900,00 € (vinte e quatro mil e novecentos euros)**, não incluindo o imposto sobre o valor acrescentado, sendo este entendido como o preço máximo que a entidade se dispõe a pagar pela totalidade dos trabalhos o concurso.

## Artigo 11.º - Preço contratual

1. Pela prestação dos serviços objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, a entidade adjudicante deve pagar ao fornecedor o preço constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido, o qual não pode, em qualquer caso, ser superior ao **preço base** definido.
2. O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída à entidade adjudicante, nomeadamente os relativos a despesas de alojamento, alimentação e deslocação de meios humanos, despesas de aquisição, transporte, armazenamento e manutenção de meios materiais bem como quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes ou licenças.
3. A revisão de preços poderá ocorrer, caso se verifique uma variação de 20 unidades no número de trabalhadores do Município de Tábua, existentes na data do contrato (150), mediante comunicação escrita de qualquer uma das partes, devidamente fundamentado. A modificação do contrato será efetuada por acordo entre as partes, não podendo revestir forma menos solene do que a do contrato.

## Artigo 12.º - Condições de pagamento

1. As quantias devidas pela entidade adjudicante, nos termos da cláusula anterior, devem ser pagas no prazo de 60 dias após a receção pela mesma das respetivas faturas, as quais só podem ser emitidas após o vencimento da obrigação respetiva.
2. Em caso de discordância por parte da entidade adjudicante, quanto aos valores indicados nas faturas, deve este comunicar ao fornecedor, por escrito, os respetivos fundamentos, ficando o fornecedor obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder à emissão de nova fatura corrigida.

## Artigo 13.º - Penalidades contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a entidade adjudicante pode exigir do fornecedor o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento e do previsto na legislação, nos seguintes termos:
  - a) Pelo incumprimento das datas e/ou prazos de prestação dos serviços objeto do contrato, calculada de acordo com a fórmula seguinte:  $P=V \cdot A/500$ , em que: P=montante da penalidade; V=preço contratual; A=número de dias de atraso;
  - b) Pelo incumprimento da obrigação de sigilo, até 10% do preço contratual;
  - c) Pela prestação dos serviços em não conformidade com as especificações do caderno de encargos, até 10% do preço contratual.
2. Em caso de resolução do contrato por incumprimento do fornecedor, a entidade adjudicante pode exigir-lhe uma pena pecuniária de até 5% do preço constante na proposta adjudicada, com exclusão do IVA à taxa legal em vigor.
3. Ao valor da pena pecuniária prevista no ponto anterior são deduzidas as importâncias pagas pelo fornecedor ao abrigo da alínea a) do ponto 1., relativamente aos bens objeto do contrato cujo atraso na entrega tenha determinado a respetiva resolução.
4. Na determinação da gravidade do incumprimento, a entidade adjudicante tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do fornecedor e as consequências do incumprimento.

5. A entidade adjudicante pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.
6. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a entidade adjudicante exija uma indemnização pelo dano excedente.

#### **Artigo 14.º - Força maior**

1. Não podem ser impostas penalidades ao fornecedor, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
  - a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do fornecedor, na parte em que intervenham;
  - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do fornecedor ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
  - c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo fornecedor de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
  - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo fornecedor de normas legais;
  - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do fornecedor cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
  - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do fornecedor não devidas a sabotagem;
  - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

#### **Artigo 15.º - Resolução por parte do contraente público**

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Município de Tábua pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o fornecedor violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem.
2. Nos casos previstos no número anterior, o Município de Tábua não está obrigado ao pagamento de qualquer indemnização.

#### **Artigo 16.º - Resolução por parte do fornecedor**

O fornecedor pode resolver o contrato nos casos previstos no artigo 332.º do Código dos Contratos Públicos.



#### **Artigo 17.º - Consulta Preliminar ao mercado**

Nos termos do artigo 35.º-A do CCP, foi efetuada consulta preliminar ao mercado. Nos termos e para efeitos do disposto no n.º4 do referido artigo e de forma a evitar qualquer distorção da concorrência, juntam-se em anexo as informações consideradas pertinentes. Complementarmente e para o mesmo efeito foram tomadas as seguintes medidas:

- a) Determinação do preço base pela consulta preliminar efetuada ao mercado.

#### **Artigo 18.º - Pareceres prévios, licenciamentos e autorizações**

Nos termos e para efeitos do n.º5 artigo 36.º do CCP, para a instrução do procedimento e a execução do contrato não é necessária a obtenção de quaisquer pareceres, licenciamentos e autorizações.

#### **Artigo 19.º - Seguros**

É da responsabilidade do fornecedor o cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação aplicável.

#### **Artigo 20.º - Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de círculo de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### **Artigo 21.º - Subcontratação e cessão da posição contratual**

A subcontratação pelo fornecedor e a cessão da posição contratual por qualquer das partes depende da autorização da outra, nos termos do Código dos Contratos Públicos.

#### **Artigo 22.º - Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

#### **Artigo 23.º - Contagem dos prazos**

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

#### **Artigo 24.º - Legislação aplicável**

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente caderno de encargos aplica-se o regime previsto no Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de Janeiro, na sua atual redação, e demais legislação aplicável.

## **PARTE II – ESPECIFICAÇÕES DO SERVIÇO**

O objeto do presente contrato consiste em prestar o serviço de acordo com as seguintes especificações técnicas:

### **I - Aquisição de Serviços para Elaboração de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para Tábua**

1. As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.
2. Podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.
3. A delimitação das áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios.
4. A proposta de delimitação das áreas de reabilitação urbana será devidamente fundamentada e deverá conter:
  - a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
  - b) A planta com a delimitação da área abrangida;
  - c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação.
5. As áreas de reabilitação urbana deverão ter como estratégia a prossecução dos seguintes objetivos:
  - a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
  - b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
  - c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
  - d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
  - e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
  - f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
  - g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
  - h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
  - i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
  - j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
  - k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
  - l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
  - m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
  - n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
  - o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
  - p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
  - q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
6. A metodologia para a elaboração do ORU deverá ser faseada, apresentando as seguintes fases de trabalho:
  - a) Caracterização e Diagnóstico, com o levantamento do edificado e espaço público, e respetivo estado de conservação sempre que possível.
  - b) Proposta de opções estratégicas de reabilitação e revitalização urbana, definindo prioridades e especificação de objetivos. Determinação do programa da operação de reabilitação urbana (PERU). Descrição do programa de investimento público e definição do programa de financiamento.

c) Unidades de intervenção, instrumentos de execução, benefícios fiscais, financiamento público e privado. Apresentação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbano, e das propostas instrumento próprio da Operação de reabilitação urbana. Discussão e debate do PERU do instrumento próprio do ORU. Definição dos instrumentos de execução a implementar em conformidade com a tipologia de ação passível de ocorrer. Manual dos apoios financeiros para estímulo às operações a partir da iniciativa privada. Definição, em contexto da ARU da revisão dos incentivos fiscais, administrativos e procedimentais.

## **II - Aquisição de Serviços para Delimitação de Quatro Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) - Fundo de Vila, Sevilha, Mouronho e Vila Nova de Oliveirinha**

1. A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
- b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

2. A delimitação da ARU de Tábua foi aprovada em 24/06/2016 pela Assembleia Municipal. Como a aprovação da delimitação da ARU de Tábua não teve lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

3. O município optou pela realização de uma ORU sistemática, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

4. A ORU de Tábua será aprovada através de instrumento próprio, contendo:

- a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e
- b) O programa estratégico de reabilitação urbana.

Paços do Município de Tábua, março de 2019

O Presidente da Câmara,



### **ANEXO 1 – Consulta preliminar ao mercado**

[a que se refere o n.º 4 do artigo 35.º-A]

A Consulta Preliminar foi efetuada através de correio eletrónico à empresa:

- Lugar do Plano - Gestão do Território e Cultura, Lda.

A informação recolhida serviu de base para a elaboração das especificações técnicas do caderno de encargos, bem como para a determinação do Preço Base do Procedimento.