



# CADERNO DE ENCARGOS

**2023**

**PROCEDIMENTO POR AJUSTE DIRETO**

## **PROCEDIMENTO Nº 14/2023**

Alínea d) do nº 1 do artigo 20º do Código dos Contratos Públicos

**“Carta Municipal de Habitação”**

**CPV: 71410000-5 “Serviços de Planeamento Urbano”**

Capítulo I  
**Disposições gerais**

Cláusula 1.<sup>a</sup>

**Objeto**

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 aquisição de “**Carta Municipal de Habitação**”.

Cláusula 2.<sup>a</sup>

**Contrato**

- 1 - O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus 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) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
- 3 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí 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 e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3.<sup>a</sup>

**Prazo**

O contrato mantém-se em vigor até à conclusão dos serviços em conformidade com os respetivos termos e condições e o disposto na lei, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do Contrato.

Capítulo II  
**Obrigações contratuais**

Secção I

**Obrigações do prestador de serviços**

Subsecção I

**Disposições gerais**

Cláusula 4.<sup>a</sup>

**Obrigações principais do prestador de serviços**

- 1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o prestador de serviços a obrigação de elaborar instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.
- 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.

Cláusula 5.<sup>a</sup>

**Fases da prestação do serviço**

Os serviços objeto do contrato compreendem as seguintes fases:

- a) Metodologia e Planeamento dos trabalhos;
- b) Análise da Estratégia Local de Habitação do Município de Borba e de Outros Instrumentos de Gestão Territorial;
- c) Elaboração de Carta Municipal de Habitação de Borba.

Cláusula 6.<sup>a</sup>

**Forma de prestação do serviço**

- 1 - Para o acompanhamento da execução do contrato, o prestador de serviços fica obrigado a manter, com uma periodicidade mensal, reuniões de coordenação com os representantes do Município de Borba, das quais deve ser lavrada ata a assinar por todos os intervenientes na reunião.
- 2 - As reuniões previstas no número anterior devem ser alvo de uma convocação escrita por parte do prestador de serviços, o qual deve elaborar a agenda prévia para cada reunião.
- 3 - O prestador de serviços fica também obrigado a apresentar ao do Município de Borba, com uma periodicidade mensal, um relatório com a evolução de todas as operações objeto dos serviços e com o cumprimento de todas as obrigações emergentes do contrato.
- 4 - No final da execução do contrato, o prestador de serviços deve ainda elaborar um relatório final, discriminando os principais acontecimentos e atividades ocorridos em cada fase de execução do contrato.
- 5 - Todos os relatórios, registos, comunicações, atas e demais documentos elaborados pelo prestador de serviços devem ser integralmente redigidos em português.

Cláusula 7.<sup>a</sup>

**Prazo de prestação do serviço**

- 1 - O prestador de serviços obriga-se a concluir a execução do serviço, com todos os elementos referidos no **anexo I** ao presente Caderno de Encargos, de acordo com as seguintes fases e datas:
  - a) Fase de Metodologia e Planeamento dos trabalhos, no prazo de **1 semana**;

- b) Fase de Análise da Estratégia Local de Habitação do Município de Borba e de outros Instrumentos de Gestão Territorial, no prazo de **5 semanas**;
  - c) Fase de Elaboração de Carta Municipal de Habitação de Borba, no prazo de **10 semanas**.
- 2 - Os prazos previstos nos números anteriores podem ser prorrogados por iniciativa do Município de Borba ou a requerimento do prestador de serviços devidamente fundamentado.

#### Cláusula 8.<sup>a</sup>

##### **Receção dos elementos a produzir ao abrigo do contrato**

- 1 - No prazo de 5 dias a contar da entrega dos elementos referentes a cada fase de execução do contrato, o Município de Borba procede à respetiva análise, com vista a verificar se os mesmos reúnem as características, especificações e requisitos técnicos definidos no anexo I ao presente Caderno de Encargos e na proposta adjudicada, bem como outros requisitos exigidos por lei.
- 2 - Na análise a que se refere o número anterior, o prestador de serviços deve prestar ao Município de Borba toda a cooperação e todos os esclarecimentos necessários.
- 3 - No caso de a análise do Município de Borba a que se refere o n.º 1 não comprovar a conformidade dos elementos entregues com as exigências legais, ou no caso de existirem discrepâncias com as características, especificações e requisitos técnicos definidos no anexo I ao presente Caderno de Encargos, o Município de Borba deve de isso informar, por escrito, o prestador de serviços.
- 4 - No caso previsto no número anterior, o prestador de serviços deve proceder, à sua custa e no prazo razoável que for determinado pelo Município de Borba, às alterações e complementos necessários para garantir o cumprimento das exigências legais e das características, especificações e requisitos técnicos exigidos.
- 5 - Após a realização das alterações e complementos necessários pelo prestador de serviços, no prazo respetivo, o Município de Borba procede a nova análise, nos termos do n.º 1.
- 6 - Caso a análise do Município de Borba a que se refere o n.º 1 comprove a conformidade dos elementos entregues pelo prestador de serviços com as exigências legais, e neles não sejam detetadas quaisquer discrepâncias com as características, especificações e requisitos técnicos definidos no **anexo I** ao presente Caderno de Encargos, deve ser emitida, no prazo máximo de 5 dias a contar do termo dessa análise, declaração de aceitação pelo Município de Borba.
- 7 - A emissão da declaração a que se refere o número anterior não implica a aceitação de eventuais discrepâncias com as exigências legais ou com as características, especificações e requisitos técnicos previstos no **anexo I** ao presente Caderno de Encargos.

#### Cláusula 9.<sup>a</sup>

##### **Transferência da propriedade**

- 1 - Com a declaração de aceitação a que se refere o n.º 6 da cláusula anterior, ocorre a transferência da posse e da propriedade dos elementos a desenvolver ao abrigo do contrato para o Município de Borba, incluindo os direitos autorais sobre todas as criações intelectuais abrangidas pelos serviços a prestar.
- 2 - Pela cessão dos direitos a que alude o número anterior não é devida qualquer contrapartida para além do preço a pagar nos termos do presente Caderno de Encargos.

Cláusula 10.<sup>a</sup>

**Conformidade e garantia técnica**

O prestador de serviços fica sujeito, com as devidas adaptações e no que se refere aos elementos entregues ao Município de Borba em execução do contrato, às exigências legais, obrigações do fornecedor e prazos respetivos aplicáveis aos contratos de aquisição de bens móveis, nos termos do Código do Contratos Públicos e demais legislação aplicável.

Subsecção II

**Dever de sigilo**

Cláusula 11.<sup>a</sup>

**Objeto do dever de sigilo**

- 1 - O prestador de serviços deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Borba, 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 prestador de serviços ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 12.<sup>a</sup>

**Prazo do dever de sigilo**

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de **1 ano** 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.

Secção II

**Obrigações do Município de Borba**

Cláusula 13.<sup>a</sup>

**Preço contratual**

- 1 - O preço base do presente procedimento é de **9.700,00 € (nove mil e setecentos euros)**, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, sendo o montante máximo que o Município se dispõe a pagar pela execução de todas as prestações que constituem o objeto do contrato as quais deverão ter, obrigatoriamente, o valor unitário discriminado.
- 2 - O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao contraente público, [incluindo as despesas de alojamento,

alimentação e deslocação de meios humanos, despesas de aquisição, transporte, armazenamento e manutenção de meios materiais bem como quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes ou licenças].

3 - O preço a que se refere o n.º 1 é dividido pelas diversas fases de execução do Contrato, nos seguintes termos:

- a) Pela fase de Metodologia e Planeamento dos trabalhos – **10% do valor total contratado;**
- b) Análise da Estratégia Local de Habitação do Município de Borba e de Outros Instrumentos de Gestão Territorial – **35% do valor total contratado;**
- c) Elaboração de Carta Municipal de Habitação de Borba – **55% do valor total contratado.**

#### Cláusula 14.ª

##### Condições de pagamento

- 1 - As quantias devidas pelo Município de Borba, nos termos da cláusula anterior, devem ser pagas no prazo de **60 (sessenta)** dias após a receção pelo Município de Borba das respetivas faturas, as quais só podem ser emitidas após o vencimento da obrigação respetiva.
- 2 - Para os efeitos do número anterior, a obrigação considera-se vencida com a emissão da declaração de aceitação pelo Município de Borba, nos termos da Cláusula 8.ª.
- 3 - Em caso de discordância por parte do Município de Borba, quanto aos valores indicados nas faturas, deve este comunicar ao prestador de serviços, por escrito, os respetivos fundamentos, ficando o prestador de serviços obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou proceder ou proceder às devidas regularizações.
- 4 - Desde que devidamente emitidas e observado o disposto no n.º 1, as faturas são pagas através de transferência bancária.

#### Capítulo III

##### Penalidades contratuais e resolução

#### Cláusula 15.ª

##### Penalidades contratuais

- 1 - Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o Município de Borba pode exigir do prestador de serviços o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:
  - a) Pelo incumprimento das datas e prazos de entrega dos elementos referentes (a cada fase) do contrato, até 1,000 € (mil euros).
- 2 - Em caso de resolução do contrato por incumprimento do prestador de serviços, o Município de Borba pode exigir-lhe uma pena pecuniária de até 2,000 € (dois mil euros).
- 3 - Ao valor da pena pecuniária prevista no número anterior são deduzidas as importâncias pagas pelo prestador de serviços ao abrigo da alínea a) do n.º 1, relativamente aos serviços cujo atraso na respetiva conclusão tenha determinado a resolução do contrato.
- 4 - Na determinação da gravidade do incumprimento, o Município de Borba tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do prestador de serviços e as

consequências do incumprimento.

- 5 - O Município de Borba 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 o Município de Borba exija uma indemnização pelo dano excedente.

**Cláusula 16.<sup>a</sup>**

**Força maior**

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

**Cláusula 17.<sup>a</sup>**

**Resolução por parte do contraente público**

- 1 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Município de Borba pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o prestador de serviços violar de forma grave ou reiterada



qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos:

- a) Pelo atraso na conclusão dos serviços ou na entrega dos elementos referentes (a cada fase) do contrato superior a três meses ou declaração escrita do prestador de serviços de que o atraso respetivo excederá esse prazo.
- 2 - O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao prestador de serviços (e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pelo contraente público).

#### Cláusula 18.<sup>a</sup>

##### **Resolução por parte do prestador de serviços**

- 1 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o prestador de serviços pode resolver o contrato quando:
  - a) Qualquer montante que lhe seja devido esteja em dívida há mais de 90 dias ou o montante em dívida exceda 50 % do preço contratual, excluindo juros.
- 2 - O direito de resolução é exercido por via judicial, nos termos (Cláusula 21.<sup>a</sup>).
- 3 - Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, o direito de resolução pode ser exercido mediante declaração enviada ao Município de Borba, que produz efeitos 30 dias após a receção dessa declaração, salvo se este último cumprir as obrigações em atraso nesse prazo, acrescidas dos juros de mora a que houver lugar.
- 4 - A resolução do contrato nos termos dos números anteriores não determina a repetição das prestações já realizadas pelo prestador de serviços, cessando, porém, todas as obrigações deste ao abrigo do contrato (com exceção daquelas a que se refere o artigo 444.º do Código dos Contratos Públicos).

#### Capítulo V

##### **Caução e seguros**

#### Cláusula 19.<sup>a</sup>

##### **Execução da caução**

Não é exigida caução nos termos da al. a) do nº 2 do artigo 88º do Código dos Contratos Públicos.

#### Cláusula 20.<sup>a</sup>

##### **Seguros**

- 1 - É da responsabilidade do prestador de serviços a cobertura, através de contratos de seguro, dos riscos atinentes ao desenvolvimento das atividades objeto da presente prestação de serviços.
- 2 - O Município de Borba pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o prestador de serviços fornecê-la no prazo de 5 dias.

#### Capítulo VI



## Resolução de litígios

### Cláusula 21.<sup>a</sup>

#### Foro competente

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

### Capítulo VII

#### Disposições finais

### Cláusula 22.<sup>a</sup>

#### Subcontratação e cessão da posição contratual

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

### Cláusula 23.<sup>a</sup>

#### 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 Código dos Contratos Públicos, 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.

### Cláusula 24.<sup>a</sup>

#### Contagem dos prazos

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

### Cláusula 25.<sup>a</sup>

#### Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.

## ANEXO I

### Cláusula 26.<sup>a</sup>

#### Âmbito da Carta Municipal

##### A Carta Municipal de Habitação define:

- a) As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- b) As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- c) A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- d) As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- e) A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- f) A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- g) O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.

### Cláusula 27.<sup>a</sup>

#### Metodologia e planeamento dos trabalhos

Esta fase dos trabalhos deve integrar:

- a) Caracterização da metodologia e trabalhos a desenvolver;
- b) Identificação do cronograma dos trabalhos e respetiva calendarização.

### Cláusula 28.<sup>a</sup>

#### **Análise da estratégia local de habitação (ELH) do Município de Borba e de outros instrumentos de gestão territorial**

Esta fase dos trabalhos deve integrar:

##### 1. Estratégia Local de Habitação.

- a) Análise do Diagnóstico das Carências Habitacionais, de forma a identificar os agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação.
- b) Análise dos recursos habitacionais identificados na ELH.

**2. Plano Diretor Municipal, outros instrumentos de gestão territorial e restantes estratégias**

- a) Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados.**
- b) Planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar (se aplicável).**

**Cláusula 29.<sup>a</sup>**

**Carta Municipal de Borba**

A Carta Municipal de Borba deve integrar:

- 1. Definição Estratégica dos Objetivos.**
- 2. Prioridade e Metas a alcançar no prazo de vigência.**
- 3. Identificação dos Stakeholders:**
  - a) agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver.**
  - b) identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver.**
- 4. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação.**

