



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
Câmara Municipal

CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO - N.º 4/CP/2018/DAFRH/DIGEF/SECPP

"CONTRATAÇÃO DE LEASING IMOBILIÁRIO - IMAPARK"

JANEIRO 2018



Índice

Caderno de Encargos	Erro! Marcador não definido.
PARTE I	2
Cláusulas Jurídicas.....	2
PARTE II	10
Cláusulas Técnicas	10
ANEXOS	13

PARTE I

Cláusulas Jurídicas

Cláusula 1.ª

Objeto Contratual

1. O presente procedimento tem por objeto a “Contratação de Leasing Imobiliário-IMAPARK”, de acordo com as características de operação financeira do presente Caderno de Encargos.
2. O Contrato destina-se à aquisição de uma propriedade com a área de 93.444,41 metros quadrados e, localiza-se nos limites do aglomerado urbano de Pontes na Estrada Nacional (EN) 10, confinando a Norte com a EN 10, confinando a Norte com a EN 10 e terrenos particulares, a nascente com a Azinhaga Albino Pinto, terrenos particulares e Via Férrea (Setúbal-Poceirão), a sul confina com um sapal integrado no ecossistema do Estuário do Sado e a Poente com a Rua da Ponte Velha, conforme descrito nas Cláusulas Técnicas, planta e respetivos anexos, do presente Caderno de Encargos.

Cláusula 2.ª

Conteúdo do Contrato

1. Segundo o disposto no Artigo 96.º, do CCP, faz parte integrante do contrato, um clausulado que deve conter os seguintes elementos:
 - a. A identificação das partes e dos respetivos representantes, assim como do título a que intervêm, com indicação dos atos que os habilitem para esse efeito;
 - b. A indicação do ato de adjudicação e do ato de aprovação da minuta do contrato;
 - c. A descrição do objeto do contrato;
 - d. O preço contratual ou o preço a receber pela entidade adjudicante ou, na impossibilidade do seu cálculo, os elementos necessários à sua determinação;
 - e. O prazo de execução das principais prestações objeto do contrato;
 - f. Os ajustamentos aceites pelo adjudicatário;
 - g. A referência à caução prestada pelo adjudicatário;



- h. Se for o caso, a classificação orçamental da dotação por onde será satisfeita a despesa inerente ao contrato, a realizar no ano económico da celebração do mesmo ou, no caso de tal despesa se realizar em mais de um ano económico, a indicação da disposição legal habilitante ou do plano plurianual legalmente aprovado de que o contrato em causa constitui execução ou ainda do instrumento, legalmente previsto, que autoriza aquela repartição de despesa;
 - i. A identificação do gestor do contrato em nome da entidade adjudicante, nos termos do Artigo 290.º-A, do CCP;
 - j. As eventuais condições de modificação do contrato expressamente previstas no caderno de encargos, incluindo cláusulas de revisão ou opção, claras, precisas e inequívocas.
2. De acordo com o disposto no n.º 2, do Artigo 96.º, do CCP, fazem sempre parte integrante do contrato, independentemente da sua redução a escrito:
- 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 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 n.º 2, a prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados nesse número, segundo o disposto no n.º 5, do Artigo 96.º, do CCP.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no Artigo 99.º e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no Artigo 101.º, nos termos do estabelecido no n.º 6, do Artigo 96.º, do CCP.

Cláusula 3.ª
Minuta do Contrato

1. A minuta é aprovada pelo órgão competente para a decisão de contratar, conforme o disposto no n.º 1, do Artigo 98.º, do CCP.
2. Depois de aprovada a minuta do contrato a celebrar, o órgão competente para a decisão de contratar notifica—a ao adjudicatário, nos termos do n.º 1, do Artigo 100.º, do CCP.
3. A minuta do contrato a celebrar considera-se aceite pelo adjudicatário quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação nos cinco dias subsequentes à respetiva notificação, ou nos dois dias subsequentes no caso dos procedimentos de ajuste direto ou consulta prévia, conforme o disposto no Artigo 101.º, do CCP.
4. A outorga do contrato deve ter lugar no prazo de 30 dias contados da data da aceitação da minuta ou da decisão sobre a reclamação, nos termos do n.º 1, do Artigo 104.º, do CCP.
5. A não outorga do Contrato, por fato imputável ao Adjudicatário, ocasiona a caducidade da adjudicação nos termos do n.º 1, do Artigo 105.º, do CCP.

Cláusula 4.ª
Vigência do Contrato

O contrato, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da sua cessação, entra em vigor na data da sua assinatura e cessa a sua vigência com a liquidação integral dos valores contratualizados.

Cláusula 5.ª
Gestor do contrato

1. Fica a Sra. Dra. Fátima Branco Santos (DAF/DICOMP), designada como gestora do contrato, com a função de acompanhar permanentemente a execução deste.

2. Quando se trate de contratos com especiais características de complexidade técnica ou financeira ou de duração superior a três anos, e sem prejuízo das funções que sejam definidas por cada contraente público, o gestor deve elaborar indicadores de execução quantitativos e qualitativos adequados a cada tipo de contrato, que permitam, entre outros aspetos, medir os níveis de desempenho do cocontratante, a execução financeira, técnica e material do contrato.
3. Caso o gestor detete desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do contrato, deve comunicar de imediato ao órgão competente, propondo em relatório fundamentado as medidas corretivas que, em cada caso, se revelem adequadas.
4. Ao gestor do contrato podem ser delegados poderes para a adoção das medidas a que se refere o número anterior, exceto em matéria de modificação e cessação do contrato.

Cláusula 6.ª
Conformidade e garantia técnica

1. O prestador do serviço fica sujeito, com as devidas adaptações e no que se refere aos elementos entregues à Câmara Municipal de Setúbal em execução do contrato, às exigências legais, obrigações do prestador de serviços e prazos respetivos aplicáveis aos contratos de prestação de serviços, nos termos do CCP e demais legislações aplicáveis.
2. O prestador compromete-se a coordenar e supervisionar a atividade desenvolvida pelos seus colaboradores, bem como o apoio no controle de qualidade do serviço.

Cláusula 7.ª
Objeto do dever de sigilo

1. O prestador de serviços deve guardar sigilo sobre a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra à Câmara Municipal de Setúbal, 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 fosse 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 8.ª
Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 36 meses 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 9.ª
Preço contratual, modo e prazo de pagamento

1. O Município de Setúbal aceita pagar pelo financiamento, o valor referente ao número de prestações trimestrais durante o período contratual, de acordo com o valor constante da Proposta adjudicada.
2. O valor da proposta adjudicada, não poderá ser superior ao valor fixado no presente Caderno de Encargos, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

Cláusula 10.ª
Condições de pagamento do Leasing

1. As prestações serão liquidadas através de transferência bancária, por débito da Conta do Município de Setúbal.
2. O início do Contrato não pode ser efetuado antes de ser visado pelo Tribunal de Contas.
3. A recusa do Visto pelo Tribunal de Contas, desobrigará as partes contratantes de todos e quaisquer compromissos assumidos.

Cláusula 11.ª

Penalidades contratuais

No caso de incumprimento dos prazos fixados no Contrato e por causa imputável ao adjudicatário, poderá ser aplicada uma penalidade, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = V * A / 500$$

Em que:

P – corresponde ao montante da penalidade

V – é igual ao valor do Contrato/do fornecimento em atraso

A – é o número de dias em atraso

Cláusula 12.ª Força maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao prestador de serviços, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se 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 constituem força maior para os subcontratos 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 sociedade ou grupo 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 recaíam;

- d. Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo prestador de serviços de normas legais;
 - e. Incêndios ou inundações como 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 concorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte, bem como informar do prazo possível para restabelecer a situação.
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 13.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

A subcontratação pelo Co-Contratante e a cessão da posição contratual por qualquer das partes é admissível nos termos previstos no Artigo 316.º e seguintes, do CCP.

Cláusula 14.ª

Resolução por iniciativa do Co-Contratante

O Co-Contratante pode resolver o contrato nas situações e nos termos previstos no Artigo 332.º, do CCP.

Cláusula 15.ª

Resolução Sancionatória

O Contraente Público pode resolver o Contrato a título sancionatório nas situações e nos termos previstos no Artigo 333.º, do CCP

Cláusula 16.ª

Encargos gerais

Todas as despesas derivadas da Proposta são da responsabilidade do Co-Contratante, nos termos do disposto no Artigo 445.º, do CCP.

Cláusula 17.ª
Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes 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.
3. As comunicações na fase de execução do contrato serão efetuadas nos termos do n.º 2, do Artigo 468.º, do CCP.

Cláusula 18.ª
Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulado a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 19.ª
Prevalência

1. Fazem parte integrante do Contrato: o Caderno de Encargos, o Programa de Procedimento e a Proposta do adjudicatário.
2. Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do Contrato, seguidamente o caderno de Encargos e o Programa de Procedimento e em último lugar, a Proposta do adjudicatário.

Cláusula 20.ª
Contagem dos prazos

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

Cláusula 21.ª
Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.

PARTE II
Cláusulas técnicas

Artigo 1.º
Características da operação financeira

1. A presente operação de locação financeira tem as seguintes condições:

1.1. Bem a adquirir:

Prédio urbano composto de um conjunto industrial de montagem de automóveis, sito em Sitio das Pontes, a Estrada Nacional n.º 10, descrita na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 52 da Freguesia de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, inscrito na respetiva matriz predial urbana da Freguesia de Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra, sob o Artigo n.º 3389, constituída pelos seguintes edifícios:

- a) Edifício Industrial com um pavimento com área coberta de 15.890m², destinado para soldadura, montagem de veículos comerciais, nave central, para futuro aumento de linha de montagem, soldadura de ligeiros, pintura geral, montagem final de ligeiros e armazéns;
- b) Conjunto de escritórios:
 - b1) Edifício com 2 pavimentos e a área coberta de 863m², destinando-se o rés-do-chão a oficina de baterias, oficina de conservação, cozinha, refeitório, instalações sanitárias, vestíbulo e posto de socorros e o 1.º andar destinado a escritório e instalação sanitária;

b2) Edifício de portaria geral com um compartimento com a área coberta de 95m², composto de escritório e instalações sanitárias;

b3) Conjunto de edifícios anexos:

- . Posto de transformação com 2 pavimentos com a área coberta de 22m²;
- . Compressores com um pavimento e a área coberta de 89m²;
- . Casa de báscula, com pavimento e área coberta de 15m²;
- . Estação de bombagem com compartimento e a área coberta de 62,50m²;
- . Depósito geral de água, circular, parte enterrada e parte elevado;
- . Casa de acessórios, com compartimento e a área coberta de 46m²;
- . Casa da Guarda Fiscal, com um só pavimento com a área coberta de 61m², dispo de caca comum, 2 compartimentos, instalação sanitária e vestiário, logradouro (parte, arruamentos e zona verde).

1.2. Valor da aquisição:

4.400.000,00 € (quatro milhões e quatrocentos mil euros).

1.3. Valor do financiamento:

4.400.000,00 € (quatro milhões e quatrocentos mil euros + encargos associados à aquisição).

1.4. Prazo de duração do Contrato:

12 (doze) anos.

1.5. Período de carência do capital:

2 (dois) anos.

1.6. Valor residual:

(a) 5 (cinco)%

(b) 10(dez)%



2. Nas Propostas deverá ser indicada a taxa de juro nominal com referência a Euribor a 6 (seis) meses com floor zero, assim como, a taxa anual efetiva, discriminando-se o spread aplicado.

3. Periodicidade das rendas: trimestrais e postecipadas.

4. Custos com a contratação do Leasing: deverão ser mencionados todos os custos envolvidos, nomeadamente, custos com a avaliação, escritura, IMT e outros custos adicionais praticados pelas instituições (não sendo suportados pelo Município de Setúbal, quaisquer custos que não venham expressamente indicados na respetiva Proposta de preços). Estes custos deverão ser incorporados no valor da aquisição e da operação financeira, com reflexo nas rendas.



ANEXOS