

# **JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE**

## **EMPREITADA DE CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DOS IMÓVEIS SOB A GESTÃO DA FREGUESIA DE ALVALADE – PROCESSO N.º 14/CPR/JFA/2025**

### **CADERNO DE ENCARGOS - CLÁUSULAS TÉCNICAS**

#### **CLAUSULA 1.ª - OBJETO**

1.O empreiteiro obriga-se a realizar os trabalhos de conservação e de reparação, nos termos definidos neste caderno de encargos, dos imóveis identificados na cláusula 2.ª das Cláusulas Técnicas.

2. Cabe ao empreiteiro:

- a) Executar os trabalhos de conservação e reparação de modo a garantir a operacionalidade das infraestruturas e equipamentos em permanente funcionamento;
- b) Garantir a máxima fiabilidade, disponibilidade e durabilidade dos equipamentos e sistemas;
- c) Garantir a capacidade técnica de resposta a falhas e riscos de avarias;
- d) Garantir uma adequada capacidade de resposta do seu pessoal;
- e) Obter e manter os níveis de operacionalidade para os quais as instalações foram projetadas;
- f) Manter as condições ambientais dentro dos limites definidos pelos projetistas;
- g) Minimizar os custos energéticos, de manutenção e funcionamento.

#### **CLÁUSULA 2.ª - IMÓVEIS OBJETO DO CONTRATO**

1. Os trabalhos de conservação e reparação serão executados nos locais a seguir discriminados, sem prejuízo das exceções constantes nos números 4 a 11 da presente cláusula:

- a) Escola Básica do 1º Ciclo e JI Teixeira de Pascoais;
- b) Escola Básica de 1º Ciclo e JI Bairro de São Miguel;
- c) Escola Básica de 1º Ciclo Coruchéus;
- d) Escola Básica de 1º Ciclo e JI Dom Luís da Cunha;
- e) Escola Básica de 1º Ciclo e JI São João de Brito;
- f) Escola Básica de 1º Ciclo e JI Santo António;
- g) Mercado de Alvalade Norte;
- h) Mercado Jardim;
- i) Edifício na rua Conde de Arnoso, composto pelo Centro Cívico Edmundo Pedro, Universidade Sénior Briosos de Alvalade – UBA1 e pátio exterior onde estão incluídos um anfiteatro e uns balneários;
- j) Espaço da Universidade Sénior Briosos de Alvalade – UBA2;
- k) Serviços Centrais da Junta de Freguesia de Alvalade;
- l) Biblioteca Manoel Chaves Caminha e Polo de atendimento;

## JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

- m) Instalações Junta de Freguesia na Rua Teixeira de Pascoais;
- n) Pavilhão Municipal de Alvalade e Polo de atendimento;
- o) Campo de Jogos Teixeira de Pascoais;
- p) Campo de Jogos da Avenida Estados Unidos da América;
- q) Campo de Jogos dos Coruchéus;
- r) Campo de Jogos das Murtas;
- s) Campo de Jogos Mem de Sá;
- t) Campo de Jogos Dom Pedro Cristo;
- u) Casa de Função do Parque José Gomes Ferreira;
- v) Posto de Limpeza das Murtas;
- w) Edifício da Moniz Barreto;
- x) 20 Vitrines da Freguesia;
- y) Portas, portões e vedações dos parques hortícolas da freguesia
- z) Portões e vedações dos parques infantis e caninos sob gestão da Junta de Freguesia de Alvalade

2. No anexo I é efetuada uma descrição geral dos imóveis dos respetivos equipamentos existentes.

3. A localização dos imóveis supra identificados, consta dos anexos ao caderno de encargos

4. Os imóveis identificados nas alíneas o), p) q), e u) do n.º 1, são apenas objeto de trabalhos de reparação, não estando sujeitos a trabalhos de conservação.

5. No imóvel identificado na alínea m) do n.º 1, para além dos serviços afetos à Junta de Freguesia de Alvalade encontra-se, também, aí instalada a Associação Musical Lisboa Cantat, as instalações desta associação não são objeto de trabalhos de conservação, mas apenas de trabalhos de reparação.

6. As câmaras frigoríficas e equipamentos de produção de gelo existentes no imóvel indicado g) do n.º 1, estão excluídos do objeto do presente contrato.

7. O elevador instalado no imóvel identificado na alínea l) do n.º 1, não está incluído no contrato.

8. Os elevadores instalados no imóvel identificado na alínea f) do n.º 1 não está incluído no contrato.

9. O monta-cargas existente da cozinha imóvel identificado b) está excluído do objeto do presente contrato.

10. No imóvel identificado na alínea w) do n.º 1, no piso 0 (garagem/armazém), e no piso 2 do edifício, as instalações não serão objeto de trabalhos de conservação, mas apenas de trabalhos de reparação.

# JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

## **CLÁUSULA 3.ª - TRABALHOS PREPARATÓRIOS**

1. Após a consignação o empreiteiro deve proceder à vistoria dos imóveis, com o objetivo elaborar um relatório, por imóvel, no qual deve identificar todas as patologias existentes em cada imóvel, propondo as reparações ou retificações que se justifiquem.
2. Caso o empreiteiro identifique patologias nos imóveis, deve apresentar, com o relatório a que alude o número anterior, o custo dos materiais e peças de substituição assim como o prazo de reparação, para cada patologia.
3. As vistorias necessárias à elaboração dos relatórios devem ser previamente marcadas com a JFA, e só podem ser realizadas durante o horário de funcionamento dos serviços instalados em cada imóvel.
4. Os relatórios devem ser entregues pelo empreiteiro à JFA no prazo de 30 dias após a consignação.
5. Os imóveis indicados nas alíneas o), p) e q) do n.º 1 da Cláusula 2.ª, e as instalações da Associação Musical Lisboa Cantat inseridas no imóvel indicado l) n.º 1 da Cláusula 2.ª, não são objeto de vistoria e de elaboração dos relatórios a que se refere a presente cláusula.

## **CLÁUSULA 4.ª - MONITORIZAÇÃO DO CONTRATO**

1. Para o acompanhamento da execução do contrato, o empreiteiro fica obrigado a realizar mensalmente, reuniões de coordenação com os representantes da JFA nas instalações desta.
2. As reuniões previstas no número anterior devem ser alvo de uma convocação escrita por parte da JFA, com antecedência mínima de 2 dias.

## **CLÁUSULA 5.ª - PLANO DE MÃO-DE-OBRA**

1. No prazo de 10 dias após a assinatura do contrato de empreitada, o empreiteiro deve entregar o plano de mão-de-obra, nominal, com a identificação da equipa de técnicos a afetar à execução ao contrato.
2. A equipa técnica deve ser dotada dos técnicos necessários ao cumprimento das obrigações estabelecidas no caderno de encargos.
3. A equipa técnica deve incluir trabalhadores qualificados e especializados.
4. O empreiteiro deve indicar o Responsável de Operações, com formação superior, inscrito na Ordem dos Engenheiros ou na Ordem dos Engenheiros Técnicos com experiência mínima de 5 anos na execução de trabalhos de natureza idêntica aos do presente caderno de encargos.
5. O empreiteiro deve comunicar à JFA qualquer mudança nos elementos da equipa técnica, com pelo menos 15 dias de antecedência.
6. Os técnicos afetos à execução do contrato devem estar munidos de telemóvel, para fácil contacto.

## **JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE**

7. Os técnicos afetos à execução do contrato devem estar sempre devidamente equipados e identificados.

### **CLÁUSULA 6.ª – TRABALHOS DE REPARAÇÃO DOS IMÓVEIS**

1. Para efeitos do presente caderno de encargos, por reparação dos imóveis entende-se as ações que são desencadeadas após a ocorrência de uma avaria e ou dano, visando repor as condições de operacionalidade dos imóveis e equipamentos, esta inclui também a análise das causas das avarias e ou danos, cuja correção constituirá um ganho de experiência.

2. Durante a execução do contrato, o empreiteiro obriga-se a executar os trabalhos de reparação, expressamente solicitados pela JFA e nos prazos indicados por esta, consoante se trata de i) reparações de emergência; ii) reparações urgentes e iii) reparações correntes.

3. Para efeitos do presente caderno de encargos, entende-se por:

- a) Reparções de emergência – aquelas que sejam qualificadas como tal pela JFA, obrigando-se o empreiteiro a deslocar-se ao local objeto de reparação no prazo máximo de 1 hora após a interpelação da JFA;
- b) Reparções de urgência - aquelas que sejam qualificadas como tal pela JFA, obrigando-se o empreiteiro a deslocar-se ao local objeto de reparação no prazo máximo de 5 horas após a interpelação da JFA;
- c) Reparções correntes - aquelas que sejam qualificadas como tal pela JFA, as reparções correntes são executadas no prazo de 1 semana, obrigando-se o empreiteiro a deslocar-se ao local objeto de reparação no prazo máximo de 24 horas após a interpelação da JFA.

### **CLÁUSULA 7.ª - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS**

1. Os equipamentos e materiais a empregar na execução dos trabalhos devem ter a qualidade, as dimensões, a forma e as demais características coincidente com o existente.

2. O empreiteiro não pode empregar materiais e ou peças que não correspondam às características dos materiais e equipamentos existentes nos Imóveis ou que sejam de qualidade inferior.

### **CLAUSULA 8.ª - APROVAÇÃO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS**

1. Sempre que deva ser verificada a conformidade das características dos equipamentos e materiais a aplicar, o empreiteiro submetê-los à aprovação da JFA, com uma antecedência nunca inferior a 10 dias.

2. Em qualquer momento pode o empreiteiro solicitar a referida aprovação, considerando-se a mesma concedida se a JFA não se pronunciar nos 10 dias subsequentes, exceto no caso de serem

## **JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE**

exigidos estudos ou ensaios que impliquem o alargamento deste prazo, devendo, no entanto, tal facto ser comunicado, no mesmo período de tempo, pela JFA ao empreiteiro.

3. O empreiteiro é obrigado a fornecer à JFA as amostras de materiais que esta lhe solicitar.

### **CLAUSULA 9.ª - PREÇOS DAS PEÇAS E MATERIAIS DE SUBSTITUIÇÃO**

1. Sempre que seja necessário adquirir peças e ou materiais, não incluídos no preço da proposta do empreiteiro, este deve apresentar ao dono da obra pelo menos 3 orçamentos para o mesmo tipo de peças e ou materiais.

2. Cabe ao dono da obra decidir sobre aquisição das peças e ou materiais de substituição.

3. O dono da obra não pagará ao empreiteiro as peças e/ou materiais de substituição, cujo orçamento não tenha sido expressamente aprovado por si.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o empreiteiro não tem que submeter à aprovação prévia do dono da obra, as peças e/ou materiais de substituição cujo valor unitário seja inferior a 50€ (cinquenta euros).

5. O dono da obra reserva-se no direito de adquirir as peças e ou materiais de substituição que serão aplicados pelo empreiteiro no âmbito da presente empreitada, sem que este possa reclamar de tal facto.

6. O valor total acumulado das peças e ou materiais de substituição não pode exceder o montante de 36.000,00 € (trinta e seis mil euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

### **CLÁUSULA 10.ª - TRABALHOS DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS**

1. Para efeitos do presente caderno de encargos, por trabalhos conservação entendem-se as ações necessárias a realizar antes da ocorrência de uma previsível falha, com vista a conservar as capacidades funcionais dos equipamentos ou dos sistemas, sendo que estas ações são sempre programadas, de acordo com a periodicidade prevista no caderno de encargos.

2. Os trabalhos de conservação incluem as rotinas e as ações programadas de forma a manter um sistema, um equipamento ou um componente, dentro das condições para as quais foi projetado, mantendo a sua eficiência, segurança e qualidade durante o período da sua utilização e da sua disponibilidade, evitando ocorrência de patologias, anomalias e avarias.

3. Inclui a análise, a inspeção em funcionamento e toda a combinação das inspeções externas, os alinhamentos ou as calibrações, as afinações, as inspeções internas, as revisões, as recolocações, conservação do componente ou do equipamento e outras ações obrigatórias tendentes ao bom funcionamento das mesmas executadas numa base regular;

4. Os trabalhos de conservação, assim como a sua periodicidade mínima, encontram-se descritos nos

## **JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE**

anexos II a VI.

5. Estão incluídos no preço da proposta do empreiteiro todos os custos associados com os recursos humanos, equipamentos e consumíveis necessários à sua realização.

6. Deverão ser garantidos meios de transporte para deslocação entre edifícios da equipa técnica, ferramentas, equipamentos, consumíveis, materiais e peças de substituição corrente, não podendo alegar indisponibilidade na deslocação, para protelar a resolução de qualquer trabalho.

### **CLÁUSULA 11.ª - PLANO DE TRABALHOS**

1. No prazo de 20 dias após a consignação, o adjudicatário submete à aprovação da JFA um plano de trabalhos de conservação dos imóveis, de acordo com os anexos II a VI.

2. Faz parte integrante do plano de trabalho, o plano de mão de obra com respetivas cargas horárias.

3. Os trabalhos de conservação são realizados de durante o período de funcionamento de cada imóvel, indicados nos anexos ao presente caderno de encargos.