

# JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

## EMPREITADA DE CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DOS IMÓVEIS SOB A GESTÃO DA FREGUESIA DE ALVALADE – PROCESSO N.º 33/CPR/JFA/2026

### 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 e 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;

## **JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE**

- l)** Biblioteca Manoel Chaves Caminha e Polo de atendimento;
  - 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 Dom Pedro Cristo;
  - t)** Casa de Função do Parque José Gomes Ferreira;
  - u)** Posto de Limpeza das Murtas;
  - v)** Edifício da Moniz Barreto;
  - w)** 20 Vitrines da Freguesia;
  - x)** Portas, portões e vedações dos parques hortícolas da freguesia
  - y)** Portões e vedações dos parques infantis e caninos sob gestão da Junta de Freguesia de Alvalade;
  - z)** Reparação e manutenção dos bebedouros existentes na 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 o dono da obra e só podem ser realizadas durante o horário de funcionamento dos serviços instalados em cada imóvel.
- 4.** Os relatórios devem ser entregues pelo empreiteiro ao dono da obra 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 do dono da obra nas instalações deste.
- 2.** As reuniões previstas no número anterior devem ser alvo de uma convocação escrita por parte do dono da obra, 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.

## **JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE**

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 a comunicar ao dono da obra 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.
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 pelo dono da obra 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 do dono da obra;
  - b) Reparções de urgência - aquelas que sejam qualificadas como tal pelo dono da obra, obrigando-se o empreiteiro a deslocar-se ao local objeto de reparação no prazo máximo de 5 horas após a interpelação do dono da obra;
  - c) Reparções correntes - aquelas que sejam qualificadas como tal pelo dono da obra, 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 do dono da obra.

### **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.

# JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE

## **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 do dono da obra, 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 o dono da obra não se pronunciar nos 10 dias subsequentes, exceto no caso de serem exigidos estudos ou ensaios que impliquem o alargamento deste prazo, devendo, no entanto, tal facto ser comunicado, no mesmo período de tempo, pelo dono da obra ao empreiteiro.
3. O empreiteiro é obrigado a fornecer ao dono da obra 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), acrescido de IVA à taxa legal.
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 40.000,00 € (quarenta 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

## **JUNTA DE FREGUESIA DE ALVALADE**

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 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 do dono da obra 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.