

Caderno de Encargos

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO PORTO SANTO, S.A.

PROCEDIMENTO DE CONCURSO LIMITADO POR PRÉVIA QUALIFICAÇÃO N.º 01/2022

— AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA —

CADERNO DE ENCARGOS



CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do presente concurso limitado por prévia qualificação, que tem por objeto a aquisição de serviços de mediação imobiliária, a desenvolver nos termos do disposto na Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, para venda de 39 Lotes destinados à construção de moradias identificados no Anexo I.

Cláusula 2.ª

Elementos do contrato

1. O contrato integra os seguintes elementos:

- a)* Os suprimientos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes e expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, nos termos do disposto no artigo 50.º do Código dos Contratos Públicos;
- b)* Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
- c)* O presente Caderno de Encargos;
- d)* A proposta;
- e)* Os esclarecimentos sobre a proposta prestados pelo adjudicatário;
- f)* O clausulado contratual.

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, em caso de divergência entre os vários documentos que integram o contrato, a prevalência é determinada pela ordem por que vêm enunciados no número anterior.

3. Os ajustamentos propostos pela entidade adjudicante nos termos previstos no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos previsto no artigo 101.º do mesmo Código prevalecem sobre todos os documentos previstos no n.º 1.

Cláusula 3.ª

Vigência

1. O contrato inicia a sua vigência na data da sua assinatura.
2. O prazo de vigência do contrato é de 12 meses, podendo ser objeto de prorrogação por igual período, com o limite de uma renovação.
3. A renovação referida no número anterior produz-se automaticamente, a menos que a SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO PORTO SANTO, S.A. («doravante, SDPS») a tal se oponha expressamente através de comunicação escrita enviada com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência face ao momento da renovação.
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o contrato terminará com a prestação integral dos serviços que constituem o seu objeto, sem prejuízo da manutenção da vigência das obrigações acessórias estabelecidas a favor da SDPS.

Cláusula 4.ª

Remuneração do adjudicatário

1. Pela prestação de serviços objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações contantes do contrato, a SDPS pagará ao adjudicatário o preço decorrente da aplicação da percentagem de comissão remuneratória constante da proposta adjudicada, ao valor pelo qual a venda de cada um dos imóveis identificados no Anexo I é efetivamente concretizada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. A percentagem de comissão remuneratória referida no número anterior **não pode em qualquer caso exceder 7 %** do preço de venda de cada imóvel, sendo este percentual um “parâmetro base” para efeitos do artigo 70.º, n.º 2, alínea b), do Código dos Contratos Públicos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
3. A percentagem de comissão remuneratória constante da proposta adjudicada será majorada com um prémio nos seguintes termos:
 - a) Caso o Adjudicatário assegure a venda de todos os imóveis identificados no Anexo I numa única operação de compra e venda, à percentagem de comissão remuneratória constante da proposta adjudicada é aplicada uma majoração de 2%;



Caderno de Encargos

- b) Caso o Adjudicatário assegure a venda de todos os imóveis identificados no Anexo I em apenas duas operações de compra e venda, à percentagem de comissão remuneratória constante da proposta adjudicada é aplicada uma majoração de 1%.
4. O direito ao preço referido no n.º 1 constitui-se a partir da celebração da escritura de compra e venda de cada um dos imóveis identificados no Anexo I, e inclui todos os custos, encargos e despesas inerentes à prestação de serviços.
5. O direito ao prémio remuneratório previsto no n.º 3 constitui-se, no primeiro caso, no momento da concretização da venda, em simultâneo, de todos imóveis identificados no Anexo I ao mesmo comprador, ou, no segundo caso, no momento da concretização da venda, em simultâneo, ao mesmo comprador, de todos os imóveis de entre os identificados no Anexo I que não tenham sido abrangidos pela operação de venda que se realizou em primeiro lugar

Cláusula 5.ª

Condições de pagamento

1. Os pagamentos que forem devidos ao adjudicatário serão efetuados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da emissão da correspondente fatura, a qual só pode ocorrer após a celebração de cada escritura de compra e venda dos imóveis identificados no Anexo I.
2. O pagamento será efetuado por transferência bancária para a conta a indicar pelo adjudicatário.
3. Considera-se como data de pagamento a data em que a SDPS ordenar a transferência bancária.

Cláusula 6.ª

Preço de venda do imóveis

1. O preço de venda dos imóveis é o constante do Anexo I do Caderno de Encargos.
2. Para efeitos do número anterior, a SDPS pode comunicar ao adjudicatário preços fixos, preços mínimos e preços máximos de colocação dos imóveis no mercado, podendo também a SDPS alterar os preços indicados ao longo da execução do contrato em função da dinâmica das vendas e/ou do mercado imobiliário.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Cláusula 7.ª

Obrigações gerais do adjudicatário

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente contrato, o adjudicatário está obrigado:

- a) A executar o Plano de Meios incluído na proposta adjudicada, nos termos da cláusula seguinte;
- b) A procurar ativamente, em nome da SDPS, destinatários para a celebração de contratos de compra e venda sobre os imóveis identificados no Anexo I;
- c) A prestar os serviços de acordo com o contrato, com a diligência e qualidade devidas;
- d) A recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à prestação de serviços, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução as tarefas a seu cargo;
- e) A manter a SDPS informada dos desenvolvimentos relevantes e dos progressos verificados na execução do contrato, de forma periódica e sempre que a SDPS o requeira;
- f) A informar a SDPS de todas as propostas apresentadas por eventuais interessados na aquisição dos imóveis indicados no Anexo I, independentemente de o preço proposto pelos potenciais adquirentes ser inferior ao preço do imóvel em causa indicado pela SDPS nos termos da Cláusula 6.ª;
- g) A informar prontamente a SDPS de qualquer operação que possa constituir conflito de interesses e a atuar no melhor interesse da SDPS;
- h) A ser titular de licença para o exercício da atividade de mediação imobiliária emitida pela entidade legalmente competente, de acordo com o disposto na Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.



Caderno de Encargos

- i) A garantir a responsabilidade emergente da sua atividade de mediação imobiliária através da celebração de um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil, nos termos da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

Cláusula 8.ª

Plano de Meios

1. O adjudicatário fica obrigado a executar pontualmente o Plano de Meios constante da proposta adjudicada.
2. Até ao dia 15 (quinze) de cada mês de duração do Contrato, a contar do mês seguinte ao da sua entrada em vigor, o Adjudicatário deve apresentar um relatório que comprove o cumprimento do Plano de Meios, detalhando e demonstrando as medidas executadas no mês a que respeita cada relatório.

Cláusula 9.ª

Obrigações da SDPS

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente contrato, a SDPS obriga-se:

- a) A proceder ao pagamento do preço contratual de acordo com as condições previstas nas Cláusulas 4.ª e 5.ª;
- b) A facultar ao adjudicatário o acesso aos documentos e à informação relevante por este solicitada para a execução das tarefas objeto do contrato e a mantê-lo informado, durante a execução do contrato, de toda a informação relevante de que tenha conhecimento;
- c) A designar um gestor do contrato, com vista a assegurar uma interligação eficaz com o adjudicatário.

Cláusula 10.ª

Dever de sigilo

1. As partes obrigam-se a manter sigilo relativamente a informações que venham a ser reciprocamente fornecidas, obrigando-se cada uma delas a não divulgar o seu teor, total ou parcialmente, sem prévia autorização da parte contrária.
2. O dever de confidencialidade previsto no número anterior não se aplica a:
 - a) Informações que as partes estejam legalmente obrigadas a fornecer a quaisquer autoridades públicas;
 - b) Informações necessárias à prestação dos serviços contratados.
3. Caso estes deveres sejam violados, a SDPS salvaguarda o seu direito a ser indemnizada, nos termos gerais de direito, sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato.

CAPÍTULO III

VICISSITUDES CONTRATUAIS

Cláusula 11.ª

Modificação objetiva do contrato

O contrato pode ser objeto de modificação nos termos previstos nos artigos 312.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 12.ª

Cessão da posição contratual e subcontratação

1. A cessão da posição contratual do adjudicatário e a subcontratação pelo adjudicatário obedecem ao disposto nos artigos 316.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos, dependendo sempre de autorização da SDPS.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o adjudicatário encontra-se autorizado a divulgar a venda dos imóveis identificados no Anexo I junto de outras agências imobiliárias, devendo respeitar o disposto na Cláusula 10.ª.



CAPÍTULO IV

FISCALIZAÇÃO, INCUMPRIMENTO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 13.ª

Fiscalização do contrato

1. Sem prejuízo da utilização de outros meios, a fiscalização da execução do contrato é realizada pelo gestor do contrato designado pela SDPS.
2. No exercício das suas funções, o gestor do contrato pode solicitar todas as informações que considere relevantes para a fiscalização da execução do contrato.
3. Caso o gestor do contrato detete o incumprimento de quaisquer obrigações a cargo do adjudicatário, comunica-o, de imediato, ao órgão competente, propondo em relatório fundamentado as medidas que, em cada caso, se revelem adequadas.
4. O desempenho das funções de acompanhamento e fiscalização do modo de execução do contrato não exime o adjudicatário de responsabilidade por qualquer incumprimento ou cumprimento defeituoso das suas obrigações.

Cláusula 14.ª

Sanções Pecuniárias

1. Sem prejuízo da possibilidade de resolução sancionatória do contrato nos termos do disposto no artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos, a SDPS pode, com observância das regras previstas nos artigos 325.º e 329.º do Código dos Contratos Públicos, aplicar sanções contratuais pecuniárias em caso de incumprimento pelo adjudicatário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações da SDPS emitidas nos termos da lei ou do contrato, nos seguintes termos:
 - a) Por cada violação de qualquer das obrigações previstas nas alíneas b) a i) da Cláusula 7.ª do Contrato, pode ser aplicada uma sanção pecuniária fixada em função da gravidade do incumprimento, de até € 5.000,00 (cinco mil euros) por infração;
 - b) Pelo incumprimento, total ou parcial, do Plano de Meios constante da proposta Adjudicada, podem ser aplicadas as seguintes sanções pecuniárias:

Caderno de Encargos

- i. Por cada dia de atraso na execução de medidas do Plano de Meios que estejam sujeitas a prazo ou que devam ser adotadas em momentos pré-definidos, uma sanção pecuniária correspondente a 1% do resultado da aplicação da comissão remuneratória constante da proposta adjudicada ao preço de venda, comunicado nos termos do n.º 1 da cláusula 6.ª, dos imóveis que ainda não tenham sido vendidos no momento da aplicação da penalidade;
 - ii. Pelo incumprimento definitivo de medidas do Plano de Meios, ou no caso de o atraso no cumprimento de qualquer medida do Plano de Meios durar mais de 1 mês, uma sanção pecuniária, por cada incumprimento, de 7.5% do resultado da aplicação da comissão remuneratória constante da proposta adjudicada ao preço de venda, comunicado nos termos do n.º 1 da cláusula 6.ª, dos imóveis que ainda não tenham sido vendidos no momento da aplicação da penalidade.
-
- c) As sanções referidas nas alíneas anteriores podem ser reduzidas pela SDPS se se relevarem desproporcionadas face à gravidade da atuação do Adjudicatário e/ou ao dano provocado à SDPS, e não prejudicam a possibilidade de a SDPS ser indemnizada pelo dano excedente, nomeadamente, pelos encargos em que tiver que incorrer para assegurar a execução das medidas previstas no Plano de Meios constante da proposta adjudicada diretamente ou por terceiros.
-

Cláusula 15.ª

Resolução do contrato pela SDPS

1. A SDPS pode resolver o contrato a título sancionatório nas situações previstas no presente contrato ou no n.º 1 do artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos e, em geral, no caso de o adjudicatário violar de forma grave e reiterada quaisquer obrigações que lhe incumbem no âmbito do presente contrato.
2. A SDPS pode resolver o contrato no caso de a atividade desenvolvida pelo adjudicatário não proporcionar, em cada ano, a venda de pelo menos 20% dos imóveis identificados no Anexo I.
3. A resolução opera mediante notificação enviada pela SDPS ao adjudicatário indicando o motivo justificativo da resolução, e não implica a repetição das prestações já realizadas pelo mesmo.



4. A resolução com fundamento em incumprimento contratual ao abrigo do n.º 1 da presente cláusula confere à SDPS o direito a uma indemnização, a título de cláusula penal, no valor de € 25.000 (vinte e cinco mil euros), sem prejuízo do direito de exigir o dano excedente se para tanto existir fundamento.

Cláusula 16.ª

Resolução do contrato pelo adjudicatário

1. O adjudicatário pode resolver o contrato com os fundamentos previstos no artigo 332.º do Código dos Contratos Públicos.
2. Salvo na situação prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 332.º do Código dos Contratos Públicos, o direito de resolução é exercido por via judicial.

Cláusula 17.ª

Caução

1. A caução prestada pelo adjudicatário, destinada a garantir a celebração do contrato e o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais que assume com essa celebração pode ser executada pela SDPS para satisfação de quaisquer importâncias que se mostrem devidas por força do incumprimento, imputável ao adjudicatário, das suas obrigações decorrentes da lei e do contrato, incluindo para satisfação das importâncias devidas a título de sanções pecuniárias e cláusula penal.
2. A execução da caução pela SDPS não carece de prévia decisão judicial e/ou arbitral, devendo contudo ser precedida de comunicação escrita prévia ao adjudicatário com a indicação do montante pelo qual vai executar a caução e com a indicação de um prazo não inferior a 5 (cinco) dias para este, querendo, evitar essa execução, através da realização do pagamento em falta.
3. Sempre que a SDPS executar, totalmente ou parcialmente, a caução, o adjudicatário deve proceder à renovação do respetivo valor, no prazo de 15 (quinze) dias após a notificação pela SDPS para esse efeito.
4. Caso o adjudicatário não proceda à renovação do valor de caução no prazo referido no número anterior, a SDPS fixa novo prazo para o efeito, durante o qual pode aplicar uma sanção pecuniária, de carácter compulsório, de €150 (cento e cinquenta euros) por cada dia de atraso.

5. Findo o prazo referido no número anterior, a SDPS pode resolver o contrato.
6. O adjudicatário suporta todas as despesas e encargos com a prestação e/ou reposição(ões) da caução, mantendo-a válida até à data do seu cancelamento ou restituição pela SDPS no prazo de 30 (trinta) dias após o integral e pontual cumprimento do Contrato pelo adjudicatário.
7. A cessação, por qualquer título e independentemente da causa, do contrato pela SDPS não impede a execução da caução.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 18.^a

Comunicações

1. Quaisquer comunicações entre as partes relativas ao contrato são efetuadas através de carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico, para os seguintes contactos

Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S.A.:

- Gestor do Contrato: *[Identificação]*;
- Correio eletrónico: *[•]*
- Morada: Avenida Zarco, Edifício do Governo Regional, 3.º Andar
- Telefone: 291215740
- Correio eletrónico: geral@sociedadesdesenvolvimento.com

Adjudicatário:

- *[Identificação da entidade]*;
- *[Identificação da pessoa de contacto]*;
- Morada: *[•]*
- Telefone: *[•]*



Caderno de Encargos

- Correio eletrónico: [•]
- 2. Qualquer comunicação feita por carta registada é considerada recebida na data em que for assinado o aviso de receção ou, na falta dessa assinatura, na data indicada pelos serviços postais;
- 3. Qualquer comunicação feita por correio eletrónico é considerada recebida na data constante do respetivo recibo de receção e leitura remetido pelo recetor ao emissor.

Cláusula 19.ª

Foro competente

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

Cláusula 20.ª

Direito aplicável e natureza do contrato

O contrato rege-se pelo direito português e tem natureza administrativa.

Cláusula 21.ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no presente Caderno de Encargos são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados, aplicando-se à contagem dos prazos as demais regras constantes do artigo 471.º do Código dos Contratos Públicos.

Caderno de Encargos

ANEXO I

Quadro Síntese 1.ª Fase - A



ANEXO II

REQUISITOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS DO PLANO DE MEIOS

O plano de meios tem, no mínimo, a seguinte caracterização:

1) Quanto aos meios materiais:

- Será elaborado um vídeo que abrange todos os 39 lotes em venda;
- Serão tiradas fotos que permitem perceber corretamente toda a área do futuro empreendimento no contexto do campo de golf;
- Será elaborada uma brochura a cores, com 4 páginas, em português e em inglês;

2) Quanto aos meios de comunicação tradicionais:

- Será garantida a disponibilidade permanente para efetuar visitas físicas aos locais, através de agente que fale português e inglês;
- Será publicado um anúncio da venda em duas revistas nacionais de golf que se mantenha durante todo o prazo de execução do contrato;
- Será efetuada uma entrevista a um representante da Entidade Adjudicante, a publicar numa revista ou num jornal de âmbito nacional (em Portugal), nos primeiros seis meses de execução do contrato;

3) Quanto aos meios de comunicação digital:

- Será incluída no website do adjudicatário informação completa sobre a venda dos lotes, em português e em inglês;
- O vídeo e as fotos referidas em 1) estarão disponíveis para visualização pelo utilizador do website do adjudicatário;

4) Parcerias:

- Manutenção de acordos com 5 agências parceiras de 2 países durante todo o prazo de execução do contrato.