

CONCURSO PÚBLICO N.º 06/2026

AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

(CPV 79419000-4: Serviços de consultoria para avaliação)

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Caderno de Encargos

O presente Caderno de Encargos contém as cláusulas a incluir nos contratos a celebrar, por lote, para a aquisição de serviços de especializados de avaliação imobiliária destinados à determinação do justo valor de bens imóveis, para efeitos de aquisição por via do direito privado e/ou de declaração de utilidade pública (com vista à expropriação por utilidade pública), dos terrenos e/ou prédios (doravante, também designados por parcelas) que integram a zona de implantação e de influência da área do Golfe do Faial, nos sítios denominados Lombo Galego, Água de D'Alto, Ressoca, Corujeira de Baixo, Chão do Pico, Cabeço e Ponte do Faial, todos na freguesia do Faial, concelho de Santana, melhor identificada na plana anexa ao Decreto Regulamentar Regional n.º 23/2025/M (publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 234, de 4 de dezembro), promovida pela Sociedade de Desenvolvimento da Sociedade do Norte da Madeira, S.A. (doravante, contraente público), nos termos melhor especificados no Anexo I.

Cláusula 2.ª

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

Caderno de Encargos

- a) Os suprimimentos 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 (doravante, CCP) e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse Código.

Cláusula 3.ª

Prazo

O contrato produz efeitos desde a sua assinatura, mantendo-se em vigor até à conclusão dos serviços, ou até 45 dias, consoante o que ocorra primeiro, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato, designadamente em matéria de sigilo e proteção de dados pessoais.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Cláusula 4.ª

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 as seguintes obrigações principais:

- a) Obrigação de prestar a atividade contratada, nos termos e condições previstos na proposta adjudicada e no Caderno de Encargos;

Caderno de Encargos

- b) Obrigação de manter a qualidade dos serviços ao longo da vigência do contrato, assegurando sempre a observância dos mais elevados padrões de qualidade científicos, éticos e deontológicos aplicáveis;
- c) Obrigação de comunicar antecipadamente ao contraente público os factos que tornem total ou parcialmente impossível a prestação de serviços ou cumprimento de qualquer outra das suas obrigações nos termos do contrato;
- d) Obrigação de prestar de forma fidedigna as informações referentes às condições em que são prestados os serviços e todos os esclarecimentos que se justifiquem;
- e) Obrigação de guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao contraente público, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato;
- f) Obrigação de cumprir escrupulosamente todas as obrigações legais e contratuais em matéria de proteção de dados pessoais;
- g) Obrigação de assegurar o estrito cumprimento do disposto no artigo 419.º-A, aplicável por força do disposto no n.º 2 do artigo 451.º, ambos do CCP, quando aplicável;
- i) Obrigação de manter, durante toda a execução do contrato, a inscrição do profissional afeto à execução do contrato na Lista Oficial de Peritos Avaliadores da Direção-Geral da Administração da Justiça;
- j) Obrigação de analisar toda a documentação disponibilizada pelo contraente público, nomeadamente plantas cadastrais, cartografia, elementos topográficos, certidões prediais, cadernetas prediais, instrumentos de gestão territorial, estudos e demais elementos relevantes, prestando todos os esclarecimentos que lhe sejam solicitados;
- b) Obrigação de realizar, a expensas suas, a visita obrigatória às parcelas objeto de avaliação;
- c) Obrigação de efetuar o levantamento e caracterização física, construtiva, funcional e ambiental das parcelas objeto de avaliação;
- d) Obrigação de identificação das culturas existentes, benfeitorias, infraestruturas, construções, equipamentos, árvores, sistemas de rega, direitos de água (nomeadamente, giros de água ou levadas, dada a especificidade local) e demais elementos suscetíveis de valorização nas parcelas objeto de avaliação;
- e) Obrigação de avaliação dos terrenos, edificações, benfeitorias e demais componentes patrimoniais que integram as parcelas objeto de avaliação;

Caderno de Encargos

- f) Obrigação de determinação da indemnização devida em conformidade com a legislação aplicável às expropriações;
- g) Obrigação de elaboração e entrega dos respetivos relatórios de avaliação das parcelas, no prazo máximo de 45 dias, com todos os elementos previstos no presente Caderno de Encargos, designadamente na cláusula 2.ª do Anexo I, em formato PDF e em formato editável, devidamente assinados pelo responsável técnico, acompanhados de todos os anexos técnicos e cartográficos utilizados na avaliação;
- h) Obrigação de prestar todos esclarecimentos técnicos complementares, por escrito, que lhe sejam solicitados pelo contraente público, relativamente aos relatórios emitidos, sem encargos adicionais, no prazo máximo de 5 (cinco) dias;
- i) Obrigação de prestar apoio técnico na fundamentação de respostas a eventuais reclamações ou recursos interpostos pelos expropriados/proprietários relativamente aos valores propostos, desde que no âmbito dos relatórios efetuados, sem encargos adicionais.

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 ao exato e pontual cumprimento do contrato, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

3. As atividades subjacentes à prestação de serviços a contratar devem ser desenvolvidas pelo prestador de serviços no estrito respeito pelo contrato e em conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula 5.ª

Forma de prestação do serviço

- 1. Para o acompanhamento da execução do contrato, o prestador de serviços fica obrigado a realizar as reuniões de coordenação que sejam solicitadas pelo gestor do contrato, 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 contraente público, com uma periodicidade de 15 (quinze) dias, um relatório com a evolução de todas as atividades 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 na 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 6.ª

Receção dos relatórios de avaliação das parcelas

1. No prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da entrega dos relatórios de avaliação das parcelas, o contraente público procede à respetiva análise, com vista a verificar se os mesmos reúnem as especificações técnicas definidas no Anexo I ao presente Caderno de Encargos, bem como outros requisitos exigidos por lei.
2. Na análise a que se refere o número anterior, o prestador de serviços deve prestar ao contraente público toda a cooperação e todos os esclarecimentos necessários.
3. No caso de a análise a que se refere o n.º 1 não comprovar a conformidade dos relatórios de avaliação das parcelas entregues com as exigências legais, ou no caso de existirem discrepâncias com as especificações técnicas definidas no Anexo I ao presente Caderno de Encargos, o contraente público deve disso 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 contraente público, às reformulações necessárias à completude e correção dos relatórios de avaliação das parcelas para garantir o cumprimento das exigências legais e especificações técnicas exigidas.
5. Após a realização das alterações e complementos necessários pelo prestador de serviços, no prazo respetivo, o contraente público procede a nova análise, nos termos do n.º 1.
6. Caso prestador de serviços não proceda à reformulação dos relatórios de avaliação entregues no prazo previsto, ou aqueles continuem a padecer de insuficiências técnicas, o contraente público pode rejeitar a receção do relatório e determinar a aplicação de penalidades, não sendo tal relatório ser elegível para efeitos faturação.

Cláusula 7.ª

Transferência da propriedade

1. Todos os direitos de propriedade intelectual e industrial sobre os relatórios, cartografia, bases de dados e registos produzidos ao abrigo do contrato transmitem-se em exclusivo para o contraente público com a sua receção, salvo os que sejam por este rejeitados, nos termos do n.º 6 da cláusula anterior.
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 8.ª

Conformidade e garantia técnica

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

SUBSECÇÃO II

DEVER DE SIGILO

Cláusula 9.ª

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 contraente público, 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 10.ª

Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 5 (cinco) anos 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 CONTRAENTE PÚBLICO

Cláusula 11.ª

Preço contratual e preço base por lote

1. Pela prestação dos serviços objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, o contraente público deve pagar ao prestador de serviços o preço unitário constante da proposta adjudicada por cada relatório de avaliação, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, até aos seguintes montantes máximos globais, por lote:
 - a) Lote 1 (210 parcelas): com um preço base de 50.750,00€ (cinquenta mil, setecentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
 - b) Lote 2 (210 parcelas): com um preço base de 50.750,00€ (cinquenta mil, setecentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
 - c) Lote 3 (212 parcelas): com um preço base de 50.750,00€ (cinquenta mil, setecentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
 - d) Lote 4 (212 parcelas): com um preço base de 50.750,00€ (cinquenta mil, setecentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.
2. O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao contraente público pelo presente Caderno de Encargos, 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 contraente público poderá não solicitar a totalidade das avaliações de cada lote, sem que o prestador possa por esse motivo requerer qualquer compensação ou indemnização, seja a que título for.

Cláusula 12.ª

Condições de pagamento

1. As quantias devidas pelo contraente público ao prestador de serviços devem ser pagas no prazo de 30 dias após a receção das respetivas faturas eletrónicas, as quais só podem ser emitidas após o vencimento da obrigação respetiva e das quais deve constar o respetivo número de compromisso válido e sequencial.
2. Para os efeitos do número anterior, a obrigação considera-se vencida com a entrega dos relatórios de avaliação, sem prejuízo do previsto no n.º 6 da cláusula 6.ª.
3. Em caso de discordância por parte do contraente público 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 à emissão de nova fatura eletrónica corrigida.
4. Desde que devidamente emitidas e observado o disposto no n.º 1, as faturas são pagas através de transferência bancária, para NIB a indicar pelo prestador de serviços.
5. Em caso de atraso no cumprimento das obrigações pecuniárias por parte contraente público, o prestador de serviços tem o direito aos juros de mora sobre o montante em dívida, nos termos previstos no artigo 326.º do CCP e da Lei n.º 3/2010, de 27 de abril.

Cláusula 13.ª

Penalidades contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o contraente público 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 do prazo de entrega dos relatórios previsto na g) do n.º 1 da cláusula 4.ª: 0,5% do valor do contrato por cada dia de atraso;
 - b) Pelo incumprimento da obrigação prevista no n.º 6 da cláusula 6.ª: 0,5% do valor do contrato por cada dia de atraso;

e) Pela violação de qualquer outra obrigação contratual, até 0,5% do valor do contrato por cada dia de atraso.

2. Em caso de resolução do contrato por incumprimento do prestador de serviços, o contraente público pode exigir-lhe uma pena pecuniária de até ao montante do contrato.

3. Na determinação da gravidade do incumprimento, o contraente público 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 contraente público pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.

7. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o contraente público exija uma indemnização pelo dano excedente.

Cláusula 14.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 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 15.ª

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, o contraente público 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.
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.
3. O prestador de serviços apenas pode resolver o contrato nos termos e com os fundamentos previstos no CCP.
4. Em caso de incumprimento, pelo prestador de serviços, que reúna os pressupostos para a resolução do contrato, o contraente público poderá recorrer à faculdade prevista no artigo 318.º-A do CCP.

CAPÍTULO IV

SEGUROS

Cláusula 16.ª

Seguros

1. É da responsabilidade do prestador de serviços a cobertura, através de contratos de seguro, dos riscos dos riscos inerentes à realização de todas as prestações objeto do contrato a celebrar.
2. O contraente público pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o prestador de serviços facultá-la no prazo de 5 (cinco) dias.

CAPÍTULO V

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 17.ª

Foro competente

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

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 18.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

1. A subcontratação pelo prestador de serviços e a cessão da posição contratual por qualquer das partes depende da autorização da outra, nos termos do CCP, salvo no caso previsto no n.º 4 da cláusula 15.ª.
2. O contrato pode autorizar a cessão da posição contratual e a subcontratação a entidades nele identificadas.

Cláusula 19.ª

Dados pessoais

1. Para efeitos da execução e ao abrigo do contrato, o contraente público e o prestador de serviços vinculam-se ao estrito cumprimento da legislação europeia e nacional matéria de dados pessoais.
2. O tratamento dos dados pessoais encontra-se limitado, nos termos das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento Geral de Proteção de Dados, a finalidades exclusivamente relacionadas com a execução do contrato ou com o cumprimento de obrigações jurídicas a que o contraente público e o prestador de serviços estejam adstritos.
3. O contraente público e o prestador de serviços assumem a obrigação de estrita confidencialidade relativamente a todos os dados pessoais de que venham a ter conhecimento no âmbito do contrato, extensiva à informação a que os seus trabalhadores, agentes, subcontratados e consultores tenham acesso, garantindo que os mesmos assumiram um compromisso de confidencialidade.
4. O contraente público e o prestador de serviços apenas podem transmitir dados pessoais a que tenham acesso por conta do contrato a terceiros, como seja Tribunal de Contas, plataformas eletrónicas de contratação, portal dos contratos públicos e outras entidades públicas ou privadas, com limitação dos dados transmitidos ao estritamente necessário e mediante as adequadas medidas de segurança.
5. O prestador de serviços encontra-se expressamente proibido de transmitir a terceiros dados pessoais de utentes e funcionários do contraente público.
6. O contraente público e o prestador de serviços obrigam-se a adotar todas as medidas organizativas, técnicas e de segurança necessárias e adequadas para assegurar a confidencialidade, o segredo e a preservação dos dados pessoais a que tenham acesso por conta do contrato, na medida e na extensão necessárias ao efeito, seja qual for o suporte utilizado.
7. Cada uma das partes no contrato presta assistência à outra, através de medidas técnicas e organizativas necessárias, para permitir que esta cumpra a sua obrigação de dar resposta aos pedidos realizados pelos titulares dos dados pessoais, para efeitos do exercício dos seus direitos, nomeadamente do direito de retificação, apagamento ou limitação do tratamento.
8. Com a cessação do contrato, o prestador de serviços, consoante a decisão do contraente público, devolve-lhe ou elimina todos os dados pessoais, apagando as cópias existentes, a menos que a conservação dos dados seja exigida abrigo do direito da União Europeia ou da legislação nacional.

Cláusula 20.ª

Cessão de créditos ou constituição de garantias

1. O prestador de serviços não poderá ceder ou dar como garantia quaisquer direitos ou obrigações decorrentes do contrato, sem prévio acordo escrito do contraente público.

2. Pelo incumprimento do disposto no número anterior, o prestador de serviços vincula-se a indemnizar o contraente público, a título de cláusula penal, numa quantia equivalente a 10% do valor cedido ou dado como garantia, caso o contraente público o solicite.

Cláusula 21.ª

Gestor do contrato

1. O contraente público designa, nominal e funcionalmente, antes do início da produção de efeitos do contrato, um gestor do contrato, com a função de acompanhar permanentemente a execução deste, nos termos do artigo 290.º-A do CCP.
2. A identificação nominal e funcional do gestor do contrato deve constar do clausulado contratual.

Cláusula 22ª

Comunicações e notificações

1. Salvo quando forma especial for exigida no contrato, todas as comunicações entre as partes relativamente ao mesmo devem ser efetuadas por escrito, mediante carta ou telefax, e dirigidas para os seguintes endereços e postos de receção:

a) Contraente público: Sociedade de Desenvolvimento da Sociedade do Norte da Madeira, S.A.

A/C (...) Gestor do contrato: (a indicar no contrato, nos termos da cláusula anterior)

Morada (...)

Fax (...)

Telefone (...)

Endereço eletrónico (...)

b) (identificação do prestador de serviços)

A/C (identificação do gestor do contrato pelo prestador de serviços)

(sede/morada do prestador de serviços)

Telefax e ou correio eletrónico: (a indicar pelo prestador de serviços)

2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as comunicações efetuadas por escrito considerar-se-ão realizadas na data da respetiva receção ou, se fora das horas de expediente, no primeiro dia útil imediatamente seguinte.

Caderno de Encargos

3. As comunicações efetuadas mediante carta registada com aviso de receção considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo aviso.
4. Não se consideram realizadas as comunicações efetuadas por telefax cujo conteúdo não for perfeitamente legível pelo respetivo destinatário, desde que este comunique esse facto à parte que tiver emitido a referida comunicação no primeiro dia útil imediatamente seguinte ao da respetiva receção.
5. Para efeitos de realização da citação no âmbito de ação judicial destinada ao cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes do contrato, são convencionadas as moradas indicadas no número n.º 1 da presente cláusula.
6. A alteração das moradas indicadas no n.º 1 da presente cláusula deve ser comunicada à outra parte, por carta registada com aviso de receção, nos 30 (trinta) dias subsequentes à respetiva alteração.

Cláusula 23.ª

Contagem dos prazos

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

Cláusula 24.ª

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.

Anexo I

Especificações técnicas dos serviços

Cláusula 1.ª

Âmbito dos serviços

1. Os serviços compreendem, designadamente, a:
 - a) Análise de toda a documentação disponibilizada pelo contraente público, nomeadamente plantas cadastrais, cartografia, elementos topográficos, certidões prediais, cadernetas prediais, instrumentos de gestão territorial, estudos e demais elementos relevantes, prestando todos os esclarecimentos que lhe sejam solicitados;
 - b) Realização, a expensas do prestador de serviços, a visita obrigatória às parcelas objeto de avaliação;
 - c) Realização do levantamento e caracterização física, construtiva, funcional e ambiental das parcelas objeto de avaliação;
 - d) Identificação das culturas existentes, benfeitorias, infraestruturas, construções, equipamentos, árvores, sistemas de rega, direitos de água (nomeadamente, giros de água ou levadas, dada a especificidade local) e demais elementos suscetíveis de valorização nas parcelas objeto de avaliação;
 - e) Avaliação dos terrenos, edificações, benfeitorias e demais componentes patrimoniais que integram as parcelas objeto de avaliação;
 - f) Determinação da indemnização devida em conformidade com a legislação aplicável às expropriações;
 - g) Elaboração dos respetivos relatórios de avaliação das parcelas, com o conteúdo e forma previstos na cláusula seguinte.
2. O prestador de serviços fica ainda obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados ao exato e pontual cumprimento do contrato, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

Cláusula 2.ª

Conteúdo mínimo e forma dos relatórios de avaliação

1. Cada relatório de avaliação deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a) Identificação da Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A.;

Caderno de Encargos

- b) Identificação do perito avaliador, número e comprovativo de registo atualizado na Lista Oficial de Peritos Avaliadores da Direção-Geral da Administração da Justiça;
- c) Identificação do processo;
- d) Identificação do prédio;
- e) Identificação do proprietário ou titular de direitos, quando conhecida;
- f) Localização;
- g) Descrição do imóvel;
- h) Pressupostos, limitações e condicionantes;
- i) Áreas do prédio, área expropriada e área sobrança;
- j) Identificação das parcelas sobranças e a demonstração sumária de que a expropriação parcial não priva a parte restante da sua utilidade económica;
- k) Caracterização física do terreno;
- l) Caracterização das construções;
- m) Identificação das benfeitorias;
- n) Identificação das culturas permanentes e temporárias;
- o) Caracterização dos acessos e infraestruturas;
- p) Enquadramento urbanístico e condicionantes legais;
- q) Identificação das servidões administrativas, restrições de utilidade pública ou outras limitações relevantes;
- r) Enquadramento no Plano Diretor Municipal e restantes instrumentos de gestão territorial;
- s) Levantamento fotográfico atualizado;
- t) Planta de localização e planta com delimitação da parcela objeto de avaliação;
- u) Caracterização registo-cadastral do imóvel, através da Caderneta Predial, Certidão da Conservatória do Registo Predial e Planta Cadastral;
- v) Fundamentação da metodologia utilizada;
- w) Pesquisa e análise do mercado imobiliário comparável;
- x) Memória descritiva e justificativa dos cálculos efetuados;
- y) Determinação do valor do terreno;
- z) Determinação do valor das construções, quando aplicável;
- aa) Determinação do valor das benfeitorias, quando aplicável;
- bb) Determinação do valor das culturas e arvoredos, quando aplicável;
- cc) Avaliação dos prejuízos decorrentes da expropriação parcial, quando existam;
- dd) Quantificação da indemnização proposta;
- ee) Cópia da apólice do Seguro de Responsabilidade Civil profissional válido do perito subscritor;

ff) Conclusões finais.

2. Os relatórios de avaliação das parcelas deverão ser entregues em formato PDF e em formato editável, devidamente assinados pelo responsável técnico identificado na proposta adjudicada, acompanhados de todos os anexos técnicos e cartográficos utilizados na avaliação.

Cláusula 3.ª

Tipologia e classificação dos prédios a avaliar

Os imóveis a avaliar podem integrar as seguintes tipologias e classificações jurídicas:

- a) Terrenos rústicos, urbanos ou mistos;
- b) Frações autónomas e/ou prédios destinados a habitação, comércio, serviços, turismo ou outros fins;
- c) Solos classificados como solo urbano ou solo rústico, nos termos dos respetivos Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis no Município de Santana.

Cláusula 4.ª

Enquadramento legal

As avaliações deverão ser elaboradas em conformidade com:

- a) *As legis artis*;
- b) O Código das Expropriações;
- c) O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua adaptação à Região Autónoma da Madeira pelo Decreto Legislativo Regional n.º 18/2017/M, de 27 de junho, na sua atual redação;
- d) O Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Autónoma da Madeira (PROTRAM) e o Plano Diretor Municipal (PDM) de Santana;
- e) As Normas Europeias de Avaliação (EVS) e as Normas Internacionais de Avaliação (IVS), sempre que aplicáveis;
- f) Demais legislação aplicável.

Cláusula 5.ª

Metodologias de avaliação

1. O prestador de serviços deverá selecionar e justificar tecnicamente a metodologia mais adequada a cada situação concreta, distinguindo imperativamente os critérios de avaliação previstos no Código das Expropriações (conforme se trate de solo apto para a construção ou solo para outros fins) dos métodos aplicáveis ao valor de mercado para negociação privada.

2. Para a determinação do valor de mercado em fase negocial, e em cumprimento com as melhores práticas, deverão ser testados e cruzados, sempre que tecnicamente viável, pelo menos dois métodos avaliativos de entre os seguintes:

- a) Método comparativo direto de mercado;
- b) Método do rendimento;
- c) Método do custo de reposição depreciado;
- d) Método residual (estático ou dinâmico).

3. Para efeitos de expropriação por utilidade pública, o cálculo do valor dos bens expropriados obedecerá estritamente ao disposto no Código das Expropriações.

Cláusula 6.ª

Visita técnica ao local

1. O prestador de serviços é obrigado a realizar, a expensas suas, uma visita técnica presencial a cada um dos imóveis objeto de avaliação.
2. Durante a visita, deverá proceder ao registo fotográfico exaustivo e datado, evidenciando a localização, confrontações, estado geral de conservação do prédio, acessibilidades, bem como todos os elementos particulares (culturas, benfeitorias, edificações precárias ou permanentes) que influenciem direta ou indiretamente o valor do imóvel ou possam originar reclamações por prejuízos.

Cláusula 7.ª

Equipa técnica

1. O prestador de serviços deve afetar à execução do contrato a equipa técnica constante da proposta adjudicada.
2. A equipa técnica deve integrar, pelo menos, um Perito Avaliador de Imóveis devidamente inscrito na Lista Oficial de Peritos Avaliadores da Direção Geral da Administração da Justiça.
3. O Perito Avaliador de imóveis deve ter experiência comprovada em avaliações para efeitos de expropriação e é obrigatoriamente o subscritor e signatário de todos os relatórios de avaliação emitidos.

Cláusula 8.ª

Atualização das avaliações

Sempre que, por motivo imputável à tramitação do procedimento expropriativo ou por alteração significativa das condições de mercado, se revele necessária a atualização da avaliação, o prestador

de serviços deverá proceder à revisão dos respetivos pressupostos e emitir relatório atualizado, sem custos acrescidos para o contraente público.

Cláusula 9.ª

Controlo de qualidade

1. O contraente público poderá determinar a reformulação dos relatórios de avaliação das parcelas que apresentem insuficiência de fundamentação, erros de cálculo, desconformidades metodológicas ou inobservância das disposições do Código das Expropriações e demais normas técnicas aplicáveis, incluindo as do presente Caderno de Encargos, bem como a rejeição dos mesmos, caso tais deficiências não sejam correta e ou pontualmente supridas.
2. As reformulações determinadas aos relatórios de avaliação não conferem direito a qualquer remuneração adicional ao prestador de serviço.
3. Em caso de rejeição dos relatórios de avaliação, nos termos da parte final do n.º 1 e do n.º 6 da cláusula 6.ª, não é devida ao prestador de serviços qualquer remuneração relativamente aos relatórios em causa.