

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: Instituto de Gestão de Fundos de Capitalização da Segurança Social, I.P., também designado abreviadamente por Instituto ou IGFCSS, pessoa coletiva n.º 504 863 797, com sede na Av. Fernão de Magalhães, 1862 – 3.º Dt.º, Torre das Antas, 4350-158 PORTO, representado por José António da Silva Vidrago e por Teresa Paula Mota Raimundo, respetivamente na qualidade de Presidente e de Vogal do Conselho Diretivo, e agindo em representação do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social (NIPC n.º 720 011 558), nos termos do n.º 2 do artigo 16º do Decreto-Lei n.º 203/2012, de 28 de agosto, como Primeiro Outorgante.

e

SEGUNDO OUTORGANTE: MVGMPT Property Portugal, Unipessoal, Lda., adiante também abreviadamente designada por MVGMPT ou prestador de serviços, pessoa coletiva n.º 515 622 974, com sede na Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 3 - 11.º Dt.º, 1050-115 Lisboa, representada por Elisa Navarro Mulero, titular do cartão de identificação fiscal n.º com poderes para outorgar o presente contrato, conforme documento comprovativo, como Segundo Outorgante;

CONSIDERANDO QUE:

- A) O Primeiro Outorgante pretendeu selecionar uma empresa para a prestação de serviços de Assessoria à Carteira de Gestão de Imobiliário, tendo para o efeito promovido uma Consulta Prévia, nos termos do n.º 1 do artigo 112.º e n.º 1 do artigo 114.º ambos do Código dos Contratos Públicos (adiante CCP)

aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017 de 31 de agosto, na sua atual redação;

- B) Por sua vez, foi formalizado à MVGMPT, pelo IGFCSS, um convite para apresentação de uma proposta. Em resposta ao convite que lhe foi endereçado, a MVGMPT apresentou proposta para a supramencionada prestação de serviços;
- C) O Segundo Outorgante foi selecionado pelo Primeiro Outorgante para a prestação dos serviços em causa.

É, livremente e de boa fé, celebrado o presente contrato, o qual se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO DO CONTRATO

1. No âmbito do procedimento referido no antecedente considerado A), o presente contrato tem por objeto a contratação de serviços que visam o acompanhamento técnico de diversos assuntos relacionados com a gestão da carteira de ativos imobiliários do FEFSS (os imóveis que integram a componente de investimento direto desse fundo) que atualmente é constituída pelos seguintes imóveis sites:
 - Na Avenida Professor Dr. Cavaco Silva, n.º 17, Tagusparque, Lote 28/29 – Barcarena em Oeiras;
 - Na Avenida 5 de Outubro, 175, 175-A, 175-B em Lisboa.
2. Todos os serviços adjudicados com as especificações do presente contrato e documentação que o integra, serão extensíveis a quaisquer outros imóveis que venham a integrar a carteira de ativos imobiliários do FEFSS até ao final da vigência do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA

CONTEÚDO DO CONTRATO

1. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 96.º do CCP, fazem parte integrante deste contrato os seguintes documentos:
 - 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 rectificações relativas ao Caderno de Encargos;
 - c. O Caderno de Encargos;
 - d. A proposta adjudicada;
 - e. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.

CLÁUSULA TERCEIRA

PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução dos serviços a prestar objeto deste contrato é de 2 anos.

CLÁUSULA QUARTA

ESPECIFICAÇÕES DOS SERVIÇOS A REALIZAR

1. As necessidades a colmatar com esta prestação de serviços de assessoria à gestão da carteira do imobiliário são as seguintes:

1.1 Acompanhamento da legislação e enquadramento regulamentar aplicável (caso de legislação de arrendamento, seguros entre outros aspetos legislativos) e análise de potenciais implicações sobre os imóveis em carteira, designadamente:

- a. Verificação da adequação dos contratos de arrendamento e de seguro (incluindo a adequação das coberturas às especificidades de cada imóvel e identificação de eventuais riscos não cobertos);
- b. Verificação do cumprimento dos requisitos legais (Planos de intervenção exigidos legalmente como o PMP – Plano de Manutenção Preventiva, Simulacros, Certificação Energética, acessos para deficientes, entre outros que venham a ser legalmente exigíveis);
- c. Verificação das licenças/autorizações camarárias obrigatórias;
- d. Verificação de condições específicas que exijam licenciamento especial (cozinhas, ginásios ou outras que sejam exigidas);
- e. Apoio à manutenção da documentação oficial atualizada (cadernetas prediais, registo predial);
- f. Acompanhamento e apoio na gestão da certificação energética dos imóveis, designadamente, através da apreciação do relatório emitido e identificação das oportunidades de melhoria existentes;
- g. Outro apoio técnico que possa ser instrumental ao cumprimento de obrigações junto de entidades públicas, designadamente na pesquisa de instrumentos de apoios por fundos nacionais ou comunitários e correspondente apoio na instrução de candidaturas, de entre outros;
- h. Análise crítica dos relatórios de avaliação dos imóveis e validação das áreas e critérios/pressupostos.

1.2 Ao nível da gestão corrente do imóvel:

- a. Gestão dos dossiers técnicos (atualização de plantas dos imóveis, relatórios de simulacros realizados);

- b. Manutenção e prevenção, concretamente, ao nível da estrutura dos imóveis e equipamentos (manutenção de elevadores, instalações, instalações elétricas/gás/água, sistemas de AVAC, incluindo verificação de consumíveis e sistemas de deteção de incêndios);
- c. Acompanhamento das ocorrências apresentadas pelos inquilinos, realização de vistorias, respetiva análise e elaboração dos respetivos relatórios assinados, datados e detalhados com propostas de atuação e intervenção, incluindo a identificação das patologias, respetivas causas e imputação de responsabilidade da reparação (indicando nomeadamente os casos em que os danos estejam cobertos pelos contratos de seguro em vigor), estimativas dos custos de reparação previsíveis e ações preventivas futuras;
- d. Gestão de sinistros no âmbito dos contratos de seguros realizados.

1.3 Ao nível de intervenções/empreitadas:

- a. Levantamento de necessidades de intervenção;
- b. Apoio na elaboração das peças documentais para efeitos de procedimentos concursais e da análise técnica das propostas elaboradas pelos concorrentes aos referidos procedimentos concursais;
- c. Acompanhamento e fiscalização técnica de empreitadas ou outras intervenções cujo valor não ultrapasse os 30.000€ (valor ao qual será adicionado o IVA à taxa em vigor);
- d. Acompanhamento pós-empreitada (verificação da necessidade de intervenção no âmbito das garantias da obra, fiscalização de intervenções no âmbito das garantias da obra, apoio técnico no âmbito da receção provisória e definitiva das obras);
- e. Acompanhamento na análise de autos de medições mensais, autos de receção (total e/ou parcial, provisória e/ou definitiva) e outros relatórios no âmbito dos pontos anteriores.

2. Emissão de um relatório com a periodicidade semestral, ou extraordinariamente sempre que justificável, ou solicitado pela entidade adjudicante, sobre a situação dos imóveis em carteira e as várias vertentes do serviço prestado. Os relatórios deverão ser datados, assinados e conter a identificação das eventuais necessidades de intervenção e propostas de atuação, incluindo a identificação de patologias, respetivas causas e imputação de responsabilidades da reparação (indicando nomeadamente os casos em que os danos estejam cobertos pelos contratos de seguro em vigor), estimativas dos custos de reparação previsíveis e ações preventivas futuras.
3. Análise e emissão de parecer sobre outras questões levantadas pelo IGFCSS no âmbito desta carteira de imóveis, designadamente as que possam vir a ser colocadas, entre outras, no âmbito de medidas de sustentabilidade.

CLÁUSULA QUINTA

OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO SEGUNDO OUTORGANTE

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. Executar integral e pontualmente todos os serviços previstos no contrato, com a eficácia, cuidado, diligência e competência exigíveis a uma entidade qualificada para a prestação de serviços deste tipo;
 - b. Atuar sempre de acordo com as normas legais e contratuais e em consonância com as necessidades manifestadas;
 - c. Comunicar de imediato quaisquer conflitos de interesse ou de deveres que possam comprometer ou afetar o cumprimento integral do disposto do contrato a celebrar;

- d. Informar sobre quaisquer factos de que tenha conhecimento e que possam ser considerados objetivamente relevantes para a execução dos serviços a prestar.
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 à prestação do serviço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita execução das tarefas a seu cargo. O prestador pode recorrer a trabalho externo para colmatar alguma insuficiência de trabalho especializado da sua equipa, sobre o qual se responsabilizará em termos de resultados e sigilo de informações, bem como suportará o custo envolvido.

CLÁUSULA SEXTA

PREÇO CONTRATUAL

1. Pelo fornecimento do serviço objeto deste contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes no presente contrato e Caderno de Encargos, o IGFCSS deve pagar ao segundo outorgante o preço/hora de 65.00€, multiplicado pelo número de horas consumido, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, sendo que o valor global não será superior ao montante de 74.000,00€ (setenta e quatro mil Euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. O preço referido no número anterior engloba todos os custos, encargos e despesas, incluindo as despesas de alojamento, alimentação e deslocação dos 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.

CLÁUSULA SÉTIMA

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. As quantias devidas pelo IGFCSS, devem ser pagas no prazo máximo de 30 dias após a apresentação da(s) respetiva(s) fatura(s), incluindo daquelas novamente emitidas pelo prestador de serviços nos termos do n.º 5 infra, a(s) qual(ais) só pode(m) ser emitida(s) após o vencimento da obrigação respetiva, nos termos do número seguinte.
2. Qualquer fatura a emitir pela MVGMPT deverá conter uma descrição detalhada dos serviços prestados (incluindo a data, horas de início e término dos mesmos) e a referência do relatório emitido sobre os pedidos e/ou a(s) fase(s) do(s) pedido(s) concluído(s) no mês) relativos àquele pedido de pagamento.
3. O pagamento mencionado no número anterior ocorrerá de uma forma faseada numa base mensal, sempre que haja consumo de horas no mês em causa, resultante de intervenção previamente solicitada pelo IGFCSS, e comprovadamente realizada pelo prestador de serviços. Só serão faturados no mês, os pedidos dados por concluídos pelo IGFCSS até ao final desse mês. Caso os pedidos sejam subdivididos em várias fases, a faturação pode ser feita no mês em que a fase em causa é dada por concluída pelo IGFCSS.
4. O custo total cobrado pela entidade prestadora do serviço num determinado mês será igual ao produto do n.º de horas consumidas no(s) pedido(s)/fase(s) do(s) pedido(s) no mês (NH) (nesse mês ou em anteriores) (NH) pelo custo/hora do serviço (CH) adjudicado.
5. Em caso de discordância por parte do IGFCSS, quanto aos valores indicados nas faturas, deve este comunicar, por qualquer meio escrito, os respetivos fundamentos, ficando o Segundo Outorgante obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou a proceder à emissão da nova(s) fatura(s) corrigida(s).

6. Desde que devidamente emitidas, e observado o disposto nos números anteriores, a(s) fatura(s) será(ão) paga(s) mediante transferência bancária ou por cheque.
7. Do incumprimento do pagamento decorrido 90 dias após o prazo mencionado no n.º 1 poderá resultar a responsabilidade civil, criminal, disciplinar e financeira, sancionatória e ou reintegratória a que haja lugar, nos termos previstos da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso (Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro) e legislação conexas.
8. Na eventualidade de até ao final do prazo de execução do contrato (2 anos), o total corretamente faturado esgote o montante máximo previsto para a execução da totalidade dos serviços adjudicados (74.000,00€), o prazo de execução será dado como terminado com a verificação desse facto, sendo a MVGMPT notificada nesses termos.
9. Na eventualidade da data final do prazo de execução do contrato (2 anos) ser atingida sem que tenha sido esgotado através da correta faturação, o montante máximo previsto para a execução da totalidade dos serviços adjudicados (74.000,00€), não será pago, a qualquer título, o remanescente desse valor.

CLÁUSULA OITAVA

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

A entidade prestadora dos serviços não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos seus direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização do contraente público, incumbindo à entidade prestadora dos serviços a exata e pontual execução das prestações contratuais, em cumprimento do convencionado, não podendo este transmitir a terceiros as responsabilidades assumidas perante o contraente público.

CLÁUSULA NONA

CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR

1. Não podem ser imputadas responsabilidades 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, caso 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 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, bem como o prazo previsível 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 DÉCIMA

OBJETO E PRAZO DO DEVER DE SIGILO

1. O prestador de serviços deve guardar sigilo de toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra relativa ao IGFCSS ou a entidades terceiras e respetivos colaboradores de que possa ter conhecimento, ao abrigo ou em relação com a execução do contrato, mantendo-se tal dever ainda que o contrato se extinga por qualquer motivo.
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 entendidas administrativas competentes.
4. O prestador de serviços deverá guardar sigilo quanto a informações que possa obter no âmbito da execução do presente contrato, por qualquer causa,

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.

5. O prestador de serviços (e qualquer seu eventual subcontratado) obriga-se a cumprir escrupulosamente toda a legislação nacional e comunitária referente à proteção de dados pessoais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

GESTOR DO CONTRATO

Nos termos do disposto no artigo 290.º-A do CCP, o Primeiro Outorgante designa como gestor do contrato

que irá acompanhar em permanência a execução deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

FORO COMPETENTE

1. Em tudo o que for omissa no presente Contrato, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos, na sua redação atual e demais legislação portuguesa em vigor, ou seja, o presente Contrato será sujeito à lei portuguesa.
2. As partes no Contrato acordarão irrevogavelmente, para benefício mútuo, que o Tribunal Administrativo do Círculo do Porto, terá competência para apreciar todas as questões daquele emergentes, renunciando expressamente a qualquer outro foro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser criadas outras regras quanto às comunicações e notificações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes no contrato deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

1. A informação constante nos documentos apresentados no âmbito do presente procedimento pré-contratual é da responsabilidade dos respetivos interessados ou concorrentes.
2. No âmbito deste contrato recolhe os dados através do endereço de correio eletrónico [redacted] e [redacted]. Os interessados ou concorrentes que enviem dados para o endereço eletrónico suprarreferido, conferem autorização para o armazenamento dos dados recebidos nesse endereço eletrónico.
3. No âmbito deste contrato, os interessados ou concorrentes autorizam o IGFCSS, a divulgar todos os documentos, com exceção dos que forem considerados como classificados, nos termos do disposto no CCP, em particular nos artigos 50.º, 72.º, 85.º e 138.º do CCP.
4. O prestador de serviços (ou qualquer eventual seu subcontratado) compromete-se a assegurar o cabal cumprimento da legislação nacional e comunitária atinente à proteção de dados pessoais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Os pagamentos ao abrigo do presente contrato serão efetuados após a satisfação dos formalismos legais em vigor para o processamento das despesas públicas.
2. O procedimento Consulta Prévia ao presente contrato foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo do IGFCSS, de 24/10/2024, no uso de competência própria, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho.
3. A prestação de serviços objeto do presente contrato foi adjudicada por despacho da Vogal do Conselho Diretivo do IGFCSS, em 05/02/2025, ao abrigo do uso de competência delegada n.º 2.1.8 da Deliberação n.º 25/2022, de 22/12/2021.
4. A minuta correspondente ao presente contrato foi aprovada por despacho da Vogal do Conselho Diretivo do IGFCSS, em 05/02/2025, ao abrigo do uso de competência delegada n.º 2.1.8 da Deliberação n.º 25/2022, de 22/12/2021.
5. Constata-se que o valor contratual ascende a 65.00€/hora multiplicado pelo número horas consumido, sendo que o encargo máximo total, com exclusão do IVA, poderá ascender até ao montante de 74.000,00€ (Setenta e quatro mil euros). O presente contrato será suportado por conta das verbas inscritas no orçamento do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social sob a rubrica orçamental com a classificação económica 02.02.20 – “Outros Trabalhos Especializados”.
6. Na sequência do número anterior desta cláusula, observa-se que o encargo máximo para ano de 2025 é de 45.510,00€ (Quarenta e cinco mil, quinhentos e dez euros), sendo o encargo para o ano de 2026 de 45.510,00€ (Quarenta e cinco mil, quinhentos e dez euros), o que perfaz um total de 91.020,00€ (Noventa e um mil e vinte euros). Tais encargos incluem o valor do IVA.

O presente contrato foi celebrado no Porto, em 12 de março de 2025.

PRIMEIRO OUTORGANTE

SEGUNDO OUTORGANTE

O Presidente do Conselho Diretivo

Assinado por: **José António da Silva Vidrigo**
Num. de Identificação: '
Data: 2025.03.12 11:24:29+00 00

DocuSigned by:
Elisa Navarro

José Vidrigo

A Vogal do Conselho Diretivo

Teresa
Raimundo

Assinado de forma digital
por Teresa Raimundo
Dados: 2025.03.12
11:15:30 Z

Teresa Raimundo