

Exmo(s). Senhor(es)

DATA: 15/06/2020

PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PROFISSIONAIS PARA REALIZAÇÃO DOS PROJETOS DE ARQUITETURA E ESPECIALIDADES TÉCNICAS CONDUCENTES AO PEDIDO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO DE UMA MORADIA UNIFAMILIAR COM O RESPECTIVO ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO.

LOCAL:

REQUERENTE:

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA	2
2.1. CONDIÇÕES GERAIS.....	2
2.2. OBJETIVO.....	2
2.3. ÂMBITO.....	2
2.4. METEDOLOGIA DE TRABALHO	3
3. HONORÁRIOS	7
3.1 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	8
4. INÍCIO DOS TRABALHOS E PRAZO DE EXECUÇÃO.....	8
5. VALIDADE DA PROPOSTA	8

1. INTRODUÇÃO

Propomos estudos e projetos na área dos serviços técnicos especializados de Arquitetura, Engenharia e Design, estando munidos dos necessários meios para desenvolver eficazmente a nossa atividade.

2. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

2.1. CONDIÇÕES GERAIS

Propomo-nos assumir a plena responsabilidade técnica e profissional pelo conjunto dos trabalhos contratados no âmbito desta proposta, para o que nomeará como Responsável, Coordenador e Técnico, Arq.º Bruno Sousa Ribeiro, único interlocutor nos contatos com o cliente.

2.2. OBJETIVO

O objecto de intervenção base desta proposta de honorários, de acordo com os elementos fornecidos são a execução de um licenciamento de obras de edificação para a construção de uma moradia unifamiliar. O local para a execução em causa situa-se no _____, com aproximadamente uma área bruta de construção de 190,00 m2 composta por um piso de habitação, piscina, garagem e ainda espaço exterior ajardinado inserido num lote de terreno com cerca de 2.000,00m2. Este projecto é também composto por muros de vedação e arranjos exteriores.

2.3. ÂMBITO

O resultado da análise foi obtido com base nos elementos e requisitos disponibilizados pelo Cliente, determinando as necessidades para elaboração desta proposta de serviços.

Tendo em linha de conta que a fração sujeita a intervenção, não possui Alvará de Utilização visto ser um lote de terreno que se encontra em área urbana será necessário a execução de um processo de Licenciamento de Obras de Edificação visto se tratar de uma construção de raiz sendo esta dotada de todos os elementos contemporâneos e de carácter habitacional.

Assim, o pedido visa a obtenção de um **Alvará de Obras de Edificação** para ser realizada a operação acima referida sendo posteriormente executado todos os mecanismos legais para a obtenção da **Autorização de Utilização e emissão do correspondente Alvará de Licença de Utilização**, título esse que carece da constituição de um processo, que virá a ser acompanhado da restante documentação solicitada pela _____

2.4. METODOLOGIA DE TRABALHO

Durante a instrução do processo, poderão ser propostas alterações para cumprir a Legislação vigente. Estão previstos na presente proposta, as seguintes fases de trabalho contendo os documentos dos projetos necessários tais como:

FASE 1 - ELABORAÇÃO DE ESTUDO PRÉVIO E APRESENTAÇÃO AO CLIENTE

- Levantamento de peças escritas e desenhadas e do terreno existente para esclarecimento de dúvidas relativo ao projeto arquitetónico original;
- Memória Descritiva e Justificativa;
- Peças Desenhadas;
- Estimativa Orçamental preliminar (da totalidade da obra);
- Maqueta de estudo ou, em alternativa, imagens tridimensionais que ilustrem a proposta apresentada;
- Note-se que esta maqueta não deverá apresentar constrangimentos na aplicação de materiais. O objetivo é exclusivamente ser demonstrativa da implantação e volumetria da proposta em causa;

FASE 2 - LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ENTREGA DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

- Deslocações necessárias ao desenvolvimento do processo
- Documentos de habilitação do promotor em como é responsável e autor legal para o efeito
- Certidão da Conservatória do Registo predial da fracção em causa
- Levantamento Topográfico
- Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigente;
- Projeto de Arquitectura, alínea f) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015, instruído conforme disposto no nº3 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Memória descritiva e justificativa, alínea g) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015, instruída conforme disposto no nº4 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Quadro de Áreas globais e específicas a adoptar na construção proposta;
- Estimativa do custo total da obra, alínea h) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Calendarização da execução da obra, alínea l) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Levantamento fotográfico, alínea j) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;

- Termos de responsabilidade subscritos pelo autor do projecto e coordenador do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, alínea n) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Declarações de habilitações técnico-profissionais do técnico;
- Planta de Localização;
- Plantas de Ordenamento e Condicionantes;
- Ficha com os elementos estatísticos, alínea o) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Plano de acessibilidades;
- Ficha de Segurança Contra Risco de Incêndio ANPC;
- Memória Descritiva do Projecto de Acessibilidades.
- Termo de Responsabilidade do Projecto de Acessibilidades
- Termo de Responsabilidade do Estudo de Comportamento Acústico
- Termo de Responsabilidade do Projecto de Arranjos Exteriores
- Processo Digital em conformidade com o Regulamento Municipal em vigor

FASE 3 – LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ENTREGA DOS PROJ. DE ESPECIALIDADES

- Projectos da engenharia das especialidades, alínea m) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015:
 - Projecto de arranjos exteriores;
 - Projecto de estabilidade, escavação e contenção periférica;
 - Projecto de redes prediais de água e esgotos;
 - Projecto de águas pluviais;
 - Estudo de comportamento térmico;
 - Projecto de gás;
 - Projecto acústico;
 - Projecto de alimentação e distribuição de energia eléctrica;
 - Projecto de ITED
 - Ficha de segurança contra riscos de incêndio;
 - DCR, Declaração de Conformidade Regulamentar (Certificado Energético Preliminar);
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projectos e coordenador do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, alínea n) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Declarações de habilitações técnico-profissionais dos técnicos.

FASE 4 – ENTREGA DE ELEMENTOS PARA EMISSÃO DE ALVARÁ DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO

- Livro de Obra, com menção do termo de abertura;
- Plano de Segurança e Saúde.
- Seguros de Acidentes de trabalho
- Seguros de Responsabilidade Civil do constructor
- Alvará de construção do constructor
- Termos de responsabilidade subscritos pelos director de obra e director e fiscalização de obra quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, alínea n) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Declarações de habilitações técnico-profissionais dos técnicos.

FASE 5 – ACOMPANHAMENTO DO PROCESSO CAMARÁRIO / ACOMPANHAMENTO DA OBRA

Durante o decorrer do processo de execução de obra será assegurada a prestação dos esclarecimentos que venham a ser necessários, de forma a garantir a completa clarificação dos projetos ou a resolução de questões que venham a levantar-se ao longo da sua tramitação. Estes esclarecimentos apresentados sob forma escrita e/ou desenhada, acompanharão o andamento do processo no sentido de evitar atrasos. Acompanhamento de todo o processo da obra para esclarecimento de dúvidas no âmbito de projeto de arquitetura e coordenação das especialidades e respetiva implementação de todo o processo.

FASE 6 PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO (PROCEDIMENTO A EFETUAR APÓS A OBRA REALIZADA). ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO.

- Deslocações necessárias ao desenvolvimento do processo.
- Requerimento adequado para a operação urbanística em causa
- Cópia de Identificação do requerente
- Cópia da certidão da conservatória do registo predial e da legitimidade do requerente nesta operação.
- Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigente;
- Memória descritiva e justificativa, alínea g) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015, instruída conforme disposto no nº4 do art.º 11 da portaria 113/2015;

- Execução do Projeto de Arquitetura com o formato de Telas Finais através do projeto de arquitetura original aprovado pela Câmara Municipal.
- Declaração de associação profissional comprovativa da qualificação do técnico
- Termo de Responsabilidade do Autor de projeto de arquitetura
- Termo de Responsabilidade do Coordenador de projeto de arquitetura
- Quadro resumo das características da construção em causa
- Termo de Responsabilidade da Estabilidade do edifício
- Levantamento fotográfico, alínea j) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Ficha com os elementos estatísticos, alínea o) do nº1 do art.º 11 da portaria 113/2015;
- Declaração do dono de obra relativo á limpeza da área de obra
- Livro de Obra com o termo de encerramento preenchido
- Elaboração de todo o processo de peças desenhadas e entrega na respectiva câmara municipal.
- Fornecimento e elaboração de todo o processo em formato digital (CD)
- Declarações de habilitações técnico-profissionais do técnico;

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ARQUITECTO

- Assumir as responsabilidades dos estudos contratados;
- Coordenação e integração dos estudos contratados;
- Assumir plena responsabilidade pelos prazos contratuais acordados;
- Atender à legislação, Normas e Regulamentos em vigor;
- Considerar todos os esclarecimentos e directrizes que lhe forem transmitidos pelo Cliente;
- Elaborar os projectos de licenciamento, conforme o presente;
- Responsabilidade técnica para com as entidades dos estudos contratados;
- Organização do processo conforme Dec. Lei 555/99 de 16 de Dezembro com as suas alterações em vigor;
- Entrega na Câmara Municipal da área de intervenção;
- Fornecimento de cópias de todos os estudos e projectos executados, de acordo com as necessárias ao licenciamento na Câmara Municipal;
- Assistência técnica ao projecto na fase de execução de obra, exclusivamente no esclarecimento de dúvidas de interpretação do projecto.
- Considerar todos os esclarecimentos e directrizes que lhe forem transmitidos pelo Dono de Obra;

Para eficiente coordenação das actividades inerentes a esta proposta, iremos nomear um Director de Projeto que, será o único interlocutor nos contactos com o cliente e terceiros. Deverá igualmente o cliente nomear um representante para tratar todos os assuntos relacionados com este projeto;

EXCLUSÕES

- A presente proposta (independentemente da fase de projecto em causa) não abrange honorários relativos a, sondagens, ensaios laboratoriais, contenções especiais, estruturas pré-esforçadas;
- Desvio de linhas de água ou qualquer outro licenciamento;
- O valor apresentado não inclui quaisquer taxas ou licenças, na respectiva Câmara Municipal sendo as mesmas da exclusiva responsabilidade do cliente;
- Todos os projectos ou estudos não incluídos na listagem do ponto 2.4 serão objecto de propostas de honorários individuais.
- Os honorários apresentados são fixos e não revisáveis com o valor final da obra desde que não se alterem as áreas de intervenção ou a sua vocação.
- Execução de alterações ao projeto depois de aprovado o projecto inicial, alterações por vontade do Cliente ou seus representantes, alterações de arquitectura e equipamentos que envolvam adaptações dos projectos de especialidades, ou outras definições de equipamentos e sistemas não considerados em projecto e que comprovadamente não possam ser imputáveis ao projectista serão alvo de proposta de honorários.
- A proposta apenas engloba o licenciamento na Câmara Municipal da área de intervenção; (qualquer licenciamento que se revele necessário em outras entidades será objecto de proposta de honorários).

3. HONORÁRIOS

Tendo em consideração o tipo e dimensão da operação em causa, bem como os projectos a realizar, o valor total encontrado para a realização dos trabalhos descritos no ponto 2.4, é de **4.950,00€** (Quatro mil, Novecentos e Cinquenta euros).

Notas:

O valor final apresentado já engloba um desconto comercial de 15%.

O valor apresentado não inclui o imposto sobre o valor acrescentado (IVA), o qual será acrescido à taxa legal em vigor.

3.1 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Adjudicação	15%
Apresentação e aprovação do estudo prévio (Fase 1)	25%
Entrega do Projecto de Arquitectura - Licenciamento de Obras de Edificação (Fase 2)	20%
Entrega dos Projectos de Especialidades – Licenciam. de Obras de Edificação (Fase 3)	35%
Com a entrega do pedido de alvará de autorização de utilização (Fase 6)	5%

4. INÍCIO DOS TRABALHOS E PRAZO DE EXECUÇÃO

- Início dos trabalhos após adjudicação;
- Apresentação ao cliente da proposta do estudo prévio, 15 dias úteis após início dos trabalhos;
- Conclusão e entrega do Licenciamento de Obras de Edificação - Projecto de Arquitectura - na Câmara Municipal, 20 dias úteis após aprovação do estudo prévio por parte do cliente.
- Conclusão e entrega do Licenciamento de Obras de Edificação - Projectos de Especialidades - na Câmara Municipal, 45 dias úteis após a recepção do ofício de aprovação do Projecto de Arquitectura.
- Entrega dos elementos necessários na Câmara Municipal para a emissão de licença de construção, 20 dias úteis após a recepção do ofício de aprovação dos Projectos de Especialidades.

5. VALIDADE DA PROPOSTA

A presente proposta considera-se válida por um período de 60 dias, após a data da sua receção.

Sem outro assunto, na expectativa da melhor atenção de V. Exas., estou disponível para quaisquer questões que entendam submeter à apreciação.

Com os melhores cumprimentos.

Atentamente

Cliente