GEBALIS - GESTÃO DO ARRENDAMENTO DA HABITAÇÃO MUNICIPAL DE LISBOA, E.M., S.A.

AQS 113/GEBALIS/2026 – Aquisição de serviços de comunicação, divulgação e amplificação do International Social Housing Festival 2027

CADERNO DE ENCARGOS

CADERNO DE ENCARGOS

Índice

PARTE I – CLÁUSULAS GERAIS

Cláusula 1.ª – Objeto
Cláusula 2.ª – Local de execução do contrato
Cláusula 3.ª – Prazo de vigência do contrato
Cláusula 4.ª – Preço base e preço contratual
Cláusula 5.ª – Condições de pagamento
Cláusula 6.ª – Obrigações do adjudicatário
Cláusula 7.ª – Responsabilidade do adjudicatário
Cláusula 8.ª – Dever de sigilo e confidencialidade
Cláusula 10.ª – Patentes, licenças e marcas registadas
Cláusula 11.ª – Cessão da posição contratual e subcontratação
Cláusula 12.ª – Gestor do contrato
Cláusula 13.ª – Elementos do contrato e prevalência
Cláusula 14.ª – Sanções contratuais
Cláusula 15.ª – Força maior
Cláusula 16.ª – Resolução contratual
Cláusula 17.ª – Comunicações e notificações
Cláusula 18.ª – Legislação aplicável
Cláusula 19.ª – Foro competente

PARTE II – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Cláusula 20.ª – Plano final de comunicação
Cláusula 21.ª – Serviços técnicos a prestar
Cláusula 22.ª – Website oficial do evento
Cláusula 23.ª – Plataforma de Media
Cláusula 24.ª – Requisitos das peças de comunicação
Cláusula 25.ª – Multilingue
Cláusula 26.ª – Objetivo dos serviços a prestar
Cláusula 27.ª – Equipa de execução contratual
Cláusula 28.ª – Monitorização

PARTE I

CLÁUSULAS GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de Aquisição de serviços de comunicação, divulgação e amplificação do International Social Housing Festival - Lisboa 2027.

Clausula 2.ª

Local de execução do contrato

Os serviços serão prestados nas instalações do adjudicatário, no local do evento e noutros a definir.

Cláusula 3.ª

Prazo de execução

O prazo de execução é de 12 (doze) meses, sem prejuízo de quaisquer prestações acessórias referentes ao presente contrato, a iniciar no dia da outorga do contrato, considerando-se este como a data em que é aposta a última assinatura.

Cláusula 4.ª

Preço Base e preço contratual

4.1. O preço base do procedimento é de **€ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil euros)** acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

4.2. O preço referido no número anterior inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída à entidade adjudicante, incluindo as despesas com fotocópias, correio e demais expediente, 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.

Cláusula 5.ª

Condições de pagamento

5.1. O preço a que se refere a cláusula anterior será pago ao adjudicatário, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, mediante apresentação da respetiva fatura.

5.2. O preço contratual será pago ao adjudicatário, não assumindo a entidade adjudicante qualquer responsabilidade perante outras entidades.

5.3. O pagamento do preço será efetuado nos seguintes termos:

a) 30% do valor após 30 dias da outorga do contrato, mediante a apresentação do plano final de comunicação.

b) 40% até ao dia 31 de março de 2027.

c) 30% até ao dia 30 de junho de 2027.

5.4. O prazo de pagamento é de 30 (trinta) dias após a receção pela entidade adjudicante, da respetiva fatura devidamente emitida, a qual só pode ser emitida após o vencimento da obrigação respetiva, nos termos do n.º 3 do artigo 299.º do Código dos Contratos Públicos, na sua atual redação.

5.5. No caso, entende-se por vencimento da obrigação respetiva, os serviços efetivamente prestados.

5.6. As faturas deverão ser emitidas em nome da GEBALIS – Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., S.A, onde deve constar obrigatoriamente a designação do contrato, e o n.º de compromisso, sob pena de devolução das mesmas.

5.7. Em caso de atraso da entidade adjudicante, no cumprimento do prazo de pagamento, são devidos juros de mora, nos termos do artigo 326.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 62/2013, de 10 de maio.

5.8. Em caso de discordância por parte da entidade adjudicante quanto ao montante indicado na fatura, deve esta comunicar ao adjudicatário, por escrito, os respetivos fundamentos, ficando o adjudicatário obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ou a proceder à emissão de nova fatura devidamente corrigida, no prazo indicado na notificação.

Cláusula 6.ª

Obrigações do adjudicatário

6.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação aplicável, e no presente Caderno de Encargos, o adjudicatário obriga-se, nomeadamente, a:

a) Elaborar e apresentar no prazo máximo de 30 dias após a outorga do contrato, para prévia aprovação da entidade adjudicante, do plano final de comunicação, tendo presente o definido no presente Caderno de Encargos, na Proposta Adjudicada e nas determinações e orientações que a Entidade Adjudicante julgue necessárias em sede de execução do contrato.

b) Efetuar a prestação de serviços contratada, durante a vigência do contrato, sem qualquer outro encargo para a entidade adjudicante para além do pagamento do preço contratado;

c) Realização de reuniões com os serviços e membros da Empresa;

d) Corrigir, em qualquer altura, se tal lhe for solicitado pela entidade adjudicante, quaisquer erros, deficiências ou omissões, bem como adaptar as soluções às circunstâncias imprevisíveis e alterações que forem sendo necessárias introduzir ao longo da execução contratual, de forma a garantir os objetivos do contrato, tudo sem qualquer acréscimo no preço contratual proposto, salvo nos casos em que tal decorra imperativamente da lei;

e) Recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à prestação de serviço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo;

f) Obrigação de se responsabilizar por todos os danos causados na entidade adjudicante relativos à prestação do serviço objeto do presente caderno de encargos e que resultem da ação ou omissão do (s) seu (s) profissional (ais);

g) Comunicar antecipadamente à entidade adjudicante os factos que tornem total ou parcialmente impossível a prestação do serviço objeto do

procedimento, ou o cumprimento de qualquer outra das suas obrigações nos termos do contrato celebrado com a entidade adjudicante;

h) Não alterar as condições de prestação do serviço fora dos casos previstos no presente caderno de encargos;

i) Prestar de forma correta e fidedigna todas as informações referentes às condições em que é efetuada a prestação do serviço, bem como prestar todos os esclarecimentos que se justifiquem, de acordo com as circunstâncias;

j) Comunicar à entidade adjudicante qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente, a sua denominação social, os seus representantes legais com relevância para o fornecimento dos bens ou prestação do serviço, a sua situação jurídica e a sua situação comercial;

k) Comparecer nos locais para onde for convocado pelo representante da Entidade Adjudicante e fornecer todas as informações e esclarecimentos que lhe forem solicitados para o perfeito cumprimento do objeto da relação contratual.

Cláusula 7.ª

Responsabilidade do adjudicatário

7.1. O adjudicatário assume integral responsabilidade pelos serviços contratados, sendo o único responsável perante a entidade adjudicante pela boa prestação de serviços.

7.2. O adjudicatário responde, nomeadamente, por quaisquer erros, deficiências ou omissões na prestação de serviços, qualquer que seja a sua origem e qualquer que seja o momento em que forem detetados.

7.3. A entidade adjudicante não responde por quaisquer danos ou prejuízos sofridos pelo adjudicatário, salvo culpa comprovada dos agentes da entidade adjudicante, no exercício das respetivas funções, nem pelos sofridos por terceiros, causados, direta ou indiretamente, pelos prestadores dos serviços.

7.4. O adjudicatário deve ter todos os seguros legalmente exigíveis devidamente atualizados.

Cláusula 8.ª

Dever de sigilo e confidencialidade

8.1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à entidade adjudicante, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação à execução do contrato.

8.2. 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.

8.3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário 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

Patentes, licenças e marcas registadas

10.1. São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização e fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.

10.2. Caso a entidade adjudicante venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o adjudicatário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar seja a que título for.

10.3. Todos os serviços e bens produzidos pelo adjudicatário ao abrigo do presente contrato, são considerados "obra por encomenda" e propriedade exclusiva da entidade adjudicante, considerando-se para todos os efeitos legais, nomeadamente de propriedade intelectual e industrial.

Cláusula 11.ª

Cessão da posição contratual

11.1. O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual.

11.2. No decurso do prazo de execução do contrato, a GEBALIS poderá ceder à Câmara Municipal de Lisboa ou a qualquer outra entidade pública a qualidade de Entidade Adjudicante, através de uma cessão da respetiva posição contratual no contrato a celebrar com o Adjudicatário.

11.3. Na situação prevista no número anterior, o cessionário assumirá perante o Adjudicatário todos os direitos e obrigações atribuídos à Entidade Adjudicante no contrato celebrado.

11.4. A cessão da posição contratual ora prevista opera automaticamente, bastando mera notificação ao cocontratante.

Cláusula 12.ª

Gestor do contrato

Aquando da adjudicação, a entidade adjudicante designará o gestor do contrato, o qual acompanhará permanentemente a sua execução, nos termos do artigo 290.º-A do CCP.

Cláusula 13.ª

Elementos do contrato e prevalência

13.1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

13.2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os suprimentos 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 relativas ao Caderno de Encargos;

c) O Caderno de Encargos;

d) A proposta adjudicada;

e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

13.3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados.

13.4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do artigo 101.º do CCP.

Cláusula 14.ª

Sanções contratuais

14.1. Pelo incumprimento das obrigações emergentes do contrato a entidade adjudicante, sem prejuízo do direito de resolução do contrato, pode exigir ao adjudicatário o pagamento de uma sanção pecuniária nos termos da lei.

14.2. Pelo incumprimento acima descrito será aplicado o valor de 500,00€ euros por dia de incumprimento, com os limites previstos na lei.

14.3. Pelo incumprimento de ordens, diretivas e instruções transmitidas no exercício do poder de direção sobre matéria relativa à execução das prestações contratuais será aplicada sanção contratual no valor de 1000,00€ euros, por dia de incumprimento, com os limites previstos na lei.

14.4. Os valores diários das multas são acumuláveis.

14.5. O valor da sanção pecuniária poderá ser diminuído ou anulado, a pedido escrito e fundamentado do adjudicatário.

14.6. A devolução do valor perdoado da sanção pecuniária será efetuada aquando da liquidação da última fatura.

14.7. As importâncias resultantes da aplicação das sanções pecuniárias serão deduzidas no primeiro pagamento que se seguir à sua determinação.

14.8. Caso o valor da sanção pecuniária seja superior ao do pagamento, a parte restante será deduzida na prestação imediata e assim sucessivamente.

14.9. A aplicação de sanção pecuniária não prejudica o direito de indemnização nos termos gerais.

14.10. A aplicação de sanções está sujeita a audiência prévia do adjudicatário nos termos previstos no n.º 2 do artigo 308.ºdo CCP, sem prejuízo do constante do n.º 3 do mesmo artigo, num prazo de dez dias úteis.

Cláusula 15.ª

Força maior

15.1. Não constitui incumprimento contratual 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 impossibilitam 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.

15.2. Em caso de força maior a parte atingida notificará, imediatamente, por escrito a outra parte, fornecendo-lhe todas as informações relevantes no prazo de 5 (cinco) dias úteis, através de carta registada com aviso de receção, para que as partes, em colaboração, procedam ao seu apuramento e à determinação dos seus efeitos.

15.3. Se a parte afetada não proceder e cumprir o disposto no número anterior, não poderá mais invocar os seus direitos, salvo se o caso de fortuito ou de força maior a houver impedido também de solicitar oportunamente o apuramento do facto.

Cláusula 16.ª

Resolução contratual

16.1. Sem prejuízo das causas previstas na lei e de outras situações de grave violação das obrigações assumidas pelo adjudicatário especialmente previstas no contrato, a entidade adjudicante pode resolver o contrato, a título sancionatório, nos termos do disposto no artigo 333.º do CCP.

16.2. A resolução do contrato não prejudica o direito de indemnização nos termos gerais, nomeadamente, pelos prejuízos resultantes da abertura de novo procedimento pré-contratual.

16.3. A entidade adjudicante pode ainda resolver o contrato, por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, mediante o pagamento ao adjudicatário de justa indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, nos termos do disposto no artigo 334.º do CCP.

16.4. A entidade adjudicante também pode resolver o contrato com fundamento na alteração anormal e imprevisível de circunstâncias nos termos da alínea a) do artigo 312.º do CCP, aplicável por remissão do artigo 335.º do CCP.

16.5. O direito de resolução referido nos números anteriores exerce-se mediante notificação ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela entidade adjudicante.

16.6. Sem prejuízo de outras situações de grave violação das obrigações assumidas pela entidade adjudicante especialmente previstas no contrato e independentemente do direito de indemnização, o adjudicatário tem o direito de resolver o contrato nas situações previstas no artigo 332.º do CCP:

a) Alteração anormal e imprevisível de circunstâncias;

b) Incumprimento definitivo do contrato por facto imputável à entidade adjudicante;

c) Atraso no pagamento de qualquer das prestações pecuniárias, pela entidade adjudicante, por período superior a seis meses ou quando o montante em dívida exceder 25% do preço contratual.

d) Exercício ilícito dos poderes tipificados no capítulo sobre conformação da relação contratual pela entidade adjudicante, quando tornem contrária à boa-fé a exigência pela parte pública da manutenção do contrato;

e) Incumprimento pela entidade adjudicante de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato.

16.7. Na situação prevista na alínea a) do número anterior, apenas há direito de resolução do contrato quando tal não implique grave prejuízo para a realização do interesse público subjacente ao contrato ou, caso implique tal prejuízo, quando a manutenção do contrato ponha manifestamente em causa a viabilidade económico-financeira do adjudicatário ou se revele, para este, excessivamente onerosa, devendo, neste caso, ser devidamente ponderados os interesses públicos e privados em presença.

16.8. Com exceção da situação prevista na alínea c) do n.º 6, em que o direito de resolução pode ser exercido mediante declaração escrita à entidade adjudicante, nos termos do n.º 4 do artigo 332.º do CCP, o direito de resolução por parte do adjudicatário é exercido por via judicial.

Cláusula 17.ª

Comunicações e notificações

17.1. As notificações e comunicações do adjudicatário à entidade adjudicante, no âmbito da presente prestação de serviços, deverão ser dirigidas ao Presidente do Conselho de Administração, na morada da sede da Empresa ou por correio eletrónico a indicar em sede contratual.

17.2. As notificações e comunicações da entidade adjudicante ao adjudicatário no âmbito da prestação de serviços deverão ser dirigidas ou para a sua sede, identificada no contrato ou para o endereço de correio eletrónico a indicar pelo adjudicatário.

17.3. Qualquer alteração a estes contactos deverá ser imediatamente comunicada à outra parte, sob pena de se considerar a comunicação para os contactos indicados como efetivamente efetuada e recebida, para todos os efeitos legais.

Cláusula 18.ª

Legislação aplicável

18.1. O contrato a ser celebrado será regido pela lei portuguesa e terá natureza administrativa, a tudo o que não esteja especialmente previsto no presente caderno de encargos aplica-se o regime previsto no CCP.

18.2. As normas do CCP relativas à fase de execução do contrato prevalecem sobre quaisquer disposições das peças do procedimento com elas desconformes.

Cláusula 19.ª

Foro competente

Para dirimir qualquer litígio decorrente da formação, validade, interpretação e execução do contrato a celebrar é competente o foro de Lisboa, com expressa renúncia das Partes a qualquer outro.

II - Especificações técnicas

Cláusula 20ª

Plano final de comunicação

20.1. O Adjudicatário tem o dever de, partindo do plano inicial de comunicação apresentado com a sua Proposta, elaborar e apresentar no prazo máximo de 30 dias após a outorga do contrato, para prévia aprovação da entidade adjudicante, o plano final de comunicação, tendo presente os objetivos da Prestação de Serviços e o definido no presente Caderno de Encargos, na Proposta Adjudicada, e nas determinações e orientações que a Entidade Adjudicante julgue necessárias em sede de execução do contrato.

20.2. O Plano final de comunicação deve, designadamente, identificar os meios e suportes de comunicação que possam ter maior audiência nacional; conter tabela de custos por CPM, detalhada por meio e suporte; apresentar a metodologia de acompanhamento e avaliação da campanha, estruturada em fases diferentes de reporte, bem como os indicadores de desempenho (KPI) definidos à partida, permitindo ajustamentos de estratégia entre etapas; ter um plano de amplificação que assegure a difusão e multiplicação do alcance dos conteúdos e peças produzidas, para além da presença orgânica inicial, cobrindo os diversos meios de comunicação;

20.3. Sem a prévia e expressa aprovação, por escrito, do plano final de comunicação por parte da Entidade Adjudicante, nenhum serviço eventualmente prestado antes dessa aprovação ou extravagante ao Plano aprovado pode ser cobrado pelo Adjudicatário.

20.4. O Plano final de comunicação deve definir e desenvolver de forma clara o modelo operacional apresentado na Proposta adjudicada, tendo presente as várias fases da comunicação nela constantes.

Cláusula 21.ª

Serviços técnicos a prestar

21.1. Para além do definido na cláusula anterior, o adjudicatário fica obrigado a prestar os seguintes serviços:

a) Conceber e produzir peças de comunicação e respetivas adaptações para diferentes suportes e plataformas;

b) Definir e executar a estratégia de divulgação do evento, assegurando a sua difusão nos meios de comunicação social, designadamente imprensa escrita, televisão, rádio e plataformas digitais;

c) Assegurar a cobertura mediática do evento em todas as suas fases, incluindo a comunicação prévia, a cobertura durante a sua realização e a divulgação dos respetivos resultados após o seu encerramento;

d) Organizar e assegurar a realização de um evento de *kick-off*;

e) Assegurar a criação e gestão de um *website* que reúna toda a informação do evento;

f) Assegurar a disponibilização de uma plataforma de inscrições para gestão de participantes, acreditações e base de dados;

g) Criar uma aplicação informática (app) do evento: agenda, *networking* e informação em tempo real;

h) Produzir e divulgar conteúdos de promoção e de antevisão do evento, em diferentes meios de comunicação e plataformas, previamente ao seu início, entre setembro de 2026 e maio de 2027;

i) Assegurar a cobertura do evento, a realizar entre os dias 7 e 9 de junho de 2027, incluindo, mas não limitado, a:

   i. A moderação de sessões, debates e palestras;

   ii. A produção e divulgação de conteúdos para redes sociais, televisão, rádio e imprensa escrita;

   iii. A presença e acompanhamento permanente do evento por órgãos de comunicação social, incluindo um estúdio/*corner* de televisão;

j) Produzir e divulgar conteúdos de balanço e de divulgação dos resultados do evento, entre os dias 10 e 30 de junho de 2027, após o seu

encerramento, recorrendo aos diferentes meios de comunicação e plataformas adequados;

k) Assegurar a cobertura multilingue do evento, incluindo a tradução simultânea de conteúdos.

21.2. Os serviços genericamente definidos no número anterior serão especifica e concretamente tidos em conta no plano final de comunicação previamente aprovado pela Entidade Adjudicante.

Cláusula 22.º

Website Oficial do Evento

22.1. Deve ser previsto e implementado um website oficial do evento, cuja gestão técnica e editorial deve incluir atualizações em tempo real (texto, fotografia, vídeo e áudio) antes e durante a conferência.

22.2. Deve ser assegurada a existência de SLA (Service Level Agreement) de tempo de resposta

Cláusula 23.ª

Plataforma de Media

O Adjudicatário deve garantir uma plataforma de media credível, com alcance qualificado, produção em vários formatos e forte distribuição nas várias fases previstas, que ajude a mensagem a chegar mais longe, tendo presente os objetivos dos Serviços a prestar.

Cláusula 24.º

Requisitos das peças de comunicação

24.1. A conceção e produção de todas as peças de comunicação da campanha devem cumprir os seguintes requisitos:

a) identidade visual;

b) mensagens-chave;

c) materiais gráficos, audiovisuais e digitais com declinação adaptada a todos os suportes necessários.

Cláusula 25.ª

Multilingue

A cobertura do evento, em todas as fases previstas, tem de ser em português e inglês, incluindo tradução simultânea de conteúdos do website e todos os materiais.

Cláusula 26.ª

Objetivo dos serviços a prestar

Todas as obrigações definidas e serviços a prestar devem ter por base o objetivo estratégico de *Posicionar o ISHF 2027 como referência europeia e reforçar a liderança da GEBALIS* e o objetivo específico de maximizar o alcance nacional e internacional do evento, transformando-o permanentemente em "notícia" e aproximando-o dos atores que influenciam a agenda da habitação.

Cláusula 27.ª

Equipa de Execução Contratual

A equipa-chave alocada ao projeto e como tal identificada na Proposta adjudicada, incluindo o respetivo Coordenador, cujo currículo foi subfactor de avaliação, deve manter-se durante a vigência do contrato, salvo motivos ponderosos e absolutamente excecionais que a Entidade Adjudicante poderá relevar.

Cláusula 28.ª

Monitorização

O Adjudicatário deve garantir uma leitura contínua do desempenho reputacional do festival, com capacidade para medir resultados, identificar riscos e transformar dados em decisões de comunicação.