



## CONDIÇÕES DE ADJUDICAÇÃO DA EMPREITADA DE COZINHAS, E LAVANDARIAS DO HOTEL EPIC SANA AMOREIRAS

Alexandra Valente (Património Crescente)

Alexandra Valente

Augusto Pinto (Pinto & Cruz)

Augusto Pinto

### 1. Projecto

- 1.1 O projecto técnico da Pinto & Cruz para instalações especiais será entregues 8 dias úteis após a data de adjudicação. A Pinto & Cruz deverá proceder a entregas parcelares de acordo com as necessidades da obra sem comprometer o referido prazo de 8 dias.
- 1.2 A Pinto & Cruz deverá em conjunto com a NLA e LMSA confirmar a localização dos grupos compressores e condensadores para que serem garantidas condições de funcionamento eficientes das câmaras frigoríficas. Deverá ainda ser garantido pela Pinto & Cruz e aprovado pela NLA e DO a estética da estrutura metálica de apoio dos grupos assim como o acesso para manutenção dos mesmos.
- 1.3 A Pinto & Cruz irá apresentar desenhos para aprovação do Projecto e do DO com implantação de caleiras e ralos nas zonas de cozinhas, lavandaria e economato.

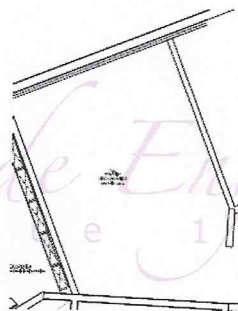
### 2. Valores

- 2.1 Valor apresentado de **804.946,56 €** (oitocentos e quatro mil, novecentos e quarenta e seis euros e cinquenta e seis cêntimos) sendo este um valor global fixo e não revisível, e estando incluídos erros e omissões.
- 2.2 O valor apresentado será para uma execução dos tampos de aço inox com 1,5 m/m de espessura.

### 3. Trabalhos a serem executados pelo Empreiteiro de Cozinhas que constituem parte integrante da presente empreitada sem custos adicionais:

- 3.1 O fornecimento de caleiras de pavimento em aço inox, conforme catalogo anexo a esta acta e ralos para escoamento de esgotos incluindo todo o a marcação e implantação das mesmas e acompanhamento na montagem da Construção Civil.
- 3.2 Fornecimento e montagem de válvulas de seccionamento ou retenção nas ligações dos equipamentos incluindo sifões e bichas de ligação de águas, esgotos, gás e ligações eléctricas a equipamentos.

- 3.3 As compartimentações de paredes já se encontram executadas em obra pelo que a Pinto & Cruz deverá adaptar-se à mesma compartimentação para a colocação dos equipamentos.
- 3.4 A estrutura metálica de apoio para os grupos compressores faz parte integrante da proposta assim como acesso e grelhagem.
- 3.5 Peças de acerto para moveis de cozinha e estantes em aço inox
- 3.6 Está incluído na proposta a disponibilização de todos os contactos nos quadros eletricos dos equipamentos para ligação á gestão técnica nomeadamente camaras frigorificas.
- 3.7 Deverão ser criadas condições nos equipamentos e mobiliário de cozinhas e lavandaria para ligações equipotenciais. Deverá este trabalho ser feito em conjunto com o Empreiteiro de instalações eléctricas.
- 3.8 Deverão ser criadas condições e coordenação com o Empreiteiro de instalações eléctricas para a instalação do sistema de extinção Ansulex.
- 3.9 A Pinto & Cruz deverá assegurar que os equipamentos a instalar estarão em conformidade com o projecto de acustica e que os mesmos não criem situações de incomodos para a exploração hoteleira. Caso venham a ser necessários procedimentos adicionais os mesmos estão incluídos no preço apresentado.
- 3.10 Deverá ser garantida a temperatura necessária nas zonas de preparação conforme legislação em vigor.
- 3.11 Será assumido pela Pinto & Cruz até á distancia de 40 metros entre os grupos compressores de frio e as camaras frigorificas.
- 3.12 Caso a decisão por parte do Dono de obra recaia em retirar á proposta o valor das caleiras a correspondente menor valia será de: € **16.427,00** soma esta a ser deduzida ao valor total da empreitada.
- 3.13 Possibilidade do Dono de Obra solicitar a alteração do projecto em algumas cozinhas ou bares com objectivo á redução de custos com a introdução de apanha fumos em substituição de tectos ventilados, a Património Crescente poderá optar, por esta alternativa. Caso a decisão recaia sobre esta opção acima referida, a correspondente menor valia será deduzida ao valor total da empreitada conforme orçamentos em anexo.
- 3.14 Todos os tampos, bancadas, lava mãos, etc, têm vistas de 50mm, bem como topos arredondados/boleados.
- 3.15 Está contemplado nesta adjudicação o fornecimento e montagem de câmara dos lixos em todo o lado esquerdo do compartimento dos lixos (ver imagem a seguir)





- 3.16 Não está incluído painel no solo, mas sim previsto o isolamento do pavimento tipo poliestireno extruído incluindo papel kraft e polyanne, com resistência à compressão de 300 kpa, densidade de 35 kg/m<sup>3</sup>, espessura de 60mm.
- 3.17 A Pinto & Cruz deverá garantir que os equipamentos são todos soldados e estão todos ligados entre si. As juntas de soldadura devem ser estanhadas a prata por forma a não acumularem lixos e bactérias.
- 3.18 A Pinto & Cruz deverá obedecer rigorosamente às normas do HACCP.
- 3.19 Todos os equipamentos instalados terão em chapa gravada a numeração de projecto. Deverá ser entregue listagem com inventariação geral de todos os equipamentos existentes, de acordo com esta numeração.
- 3.20 Os tectos ventilados serão tipo ARFRESCO em aço inox, incluindo tampas cegas, remates, rebaixas, recaídas também em aço inox, caso existam, assim como remates a equipamentos nomeadamente câmaras frigoríficas.
- 3.21 Deverá ser garantida a compatibilização dos tectos ventilados com o projecto de avac.

#### 4. Outras condições asseguradas e assumidas pela Pinto & Cruz

- 4.1 Conjunto de meios de elevação necessários, bem como o licenciamento dos mesmos junto das autoridades competentes para colocação dos equipamentos no Hotel EPIC SANA Amoreiras.
- 4.2 A Pinto & Cruz deverá obter junto das entidades licenciadoras a aprovação das instalações caso haja necessidade de aprovação das mesmas.
- 4.3 Serão assegurados e disponibilizados pelo Empreiteiro geral FDO apenas os meios de elevação existentes em obra. Para que os referidos meios estejam disponíveis para elevar os equipamentos objecto desta empreitada, deverá a Pinto & Cruz consertar com o Empreiteiro geral FDO, o correspondente planeamento de trabalhos. A descarga dos materiais/equipamentos, elevação para os pisos a movimentação dos mesmos no interior da obra.
- 4.4 Montagem, desmontagem e manutenção das instalações de estaleiro.
- 4.5 É assumido pela Pinto & Cruz o custo referente à comparticipação do programa de gestão de projectos, PL4, de forma proporcional a três utilizadores com custo mensal de 350,00€ e ainda um (fee) inicial no valor de 2.000,00€.
- 4.6 Limpezas e remoção dos lixos resultantes de empreitada a vazadouro autorizado.
- 4.7 Andaimos para execução dos trabalhos de especialidade.
- 4.8 Elaboração de todos os desenhos de preparação de obra necessários para a execução da empreitada, incluindo os equipamentos/materiais a fornecer pelo Dono de Obra, e a sua compatibilização com as restantes instalações de

*J. A.*



especialidades, arquitectura, decoração, estrutura, elevadores, arranjos exteriores, luminotecnia cozinhas e spa.

- 4.9 Participação em todas as reuniões necessárias de compatibilização e coordenação.
- 4.10 Cumprimento dos parâmetros previstos no projecto de acústica.
- 4.11 Cumprimentos dos regulamentos e legislação em vigor.
- 4.12 Cumprimento do projecto de segurança integrado e outros requisitos que possam estar omissos neste projecto e que sejam obrigatórios por legislação ou exigidos pelas entidades licenciadoras.
- 4.13 Entrega de plantas de negativos em caso de elementos estruturais para aprovação da fiscalização.
- 4.14 Deverão ser asseguradas todos os pontos para as ligações equipotenciais para ligação dos equipamentos e instalações das outras especialidades e arquitectura.
- 4.15 Estruturas metálicas para apoio dos equipamentos e dissipações de cargas.
- 4.16 Entrega de plano de qualidade e plano de inspecção e ensaios.
- 4.17 Será assegurado pela Pinto & Cruz que toda a instalação, respectivos componentes e equipamentos deverão possuir características de resistência à intempérie, à erosão e exposição climática e marítima dada a localização do edifício.
- 4.18 Compilação técnica.
- 4.19 Manual de instruções em Português, funcionamento das instalações.
- 4.20 Formação do funcionamento da instalação.
- 4.21 Manual de manutenção em Português.
- 4.22 Contactos com entidades oficiais
- 4.23 Entrega de plano de materiais para aprovação, aprovisionamentos e preparação.
- 4.24 Elaboração dos processos de materiais para aprovação.
- 4.25 Elaboração do plano de segurança e saúde dos trabalhos da sua empreitada
- 4.26 Nomear técnico de segurança e assegurar o acompanhamento dos trabalhos.
- 4.27 Elaborar procedimentos de segurança para as actividades de risco ou exigidas pelo coordenador de segurança.



- 4.28 Assegurar a entrega antecipada de toda a documentação de subempreiteiros, pessoal e equipamentos para entrada em obra e garantir a actualização da mesma.
- 4.29 Nomeação de técnico responsável pela globalidade das instalações.
- 4.30 O Director de obra da Pinto & Cruz deverá possuir um curriculum adequado ao tipo de empreitada a adjudicar, mostrando experiencia profissional neste tipo de instalações. Deverá o mesmo ser proposto e sujeito á aprovação pelo Dono de Obra.
- 4.31 Deverão as instalações executadas ser certificadas pelos respectivos fornecedores de materiais / equipamentos, devendo ainda a Pinto & Cruz proceder à entrega de todos os certificados e homologações exigíveis.
- 4.32 Os fornecedores de equipamentos e materiais têm de acompanhar a montagem dos mesmos e elaborar relatórios de conformidade assumindo que os mesmos estão montados e ligados de acordo com as suas recomendações e que garantem o funcionamento das instalações tendo em conta os trabalhos executados pela Pinto & Cruz.
- 4.33 A Pinto & Cruz tem incluída a montagem dos equipamentos que vierem a fornecidos pelo Dono de Obra com o fornecimento de todas as peças de fixação e ligação dos mesmos.
- 4.34 No que respeita ao Restaurante Temático, a Pinto & Cruz irá garantir todas as condições e quaisquer alterações, que venham a constar no projecto de execução de arquitectura, de especialidades e de decoração, sem custos adicionais para a Património Crescente, e que estão neste momento em fase de elaboração, e, que serão posteriormente entregues.

## 5. Manutenção e Ensaios dos equipamentos

- 5.1 Manutenção: Manutenção preventiva e correctiva durante 2 anos, consumíveis durante o mesmo período.
- 5.1.1 O plano de manutenção deverá obedecer à exigência do caderno de encargos., dos fabricantes e/ou marcas, e obedecer aos padrões e standards da Sana Hotels;
- 5.1.2 A 30 dias antes do termo do período de manutenção preventiva e correctiva e da garantia dos equipamentos, será efectuada uma auditoria à instalação por uma entidade designada pela Património Crescente. Caso se venham a verificar anomalias do estado da instalação, as mesmas serão objecto de correcção pela Pinto & Cruz no referido prazo de 30 dias. Caso as correcções não sejam efectuadas, a manutenção preventiva e correctiva deverá continuar a ser realizada pela Pinto & Cruz até as devidas

*JP*



rectificações estarem em conformidade sem custos para a Património Crescente.

5.1.3 No que respeita ao 3º ano de manutenção, deverá a Pinto & Cruz apresentar num prazo máximo de 30 dias, a contar da adjudicação uma proposta que deverá ser competitiva e de acordo com os valores praticados no mercado. Caso o valor da proposta seja superior aos valores de referência, deverá a Pinto & Cruz efectuar todos os ajustamentos necessários de forma a tornar a sua proposta competitiva.

5.2 Deverá ser assegurado, após a abertura do hotel e por um período de tempo necessário, a permanência de pessoal técnico especializado e conhecedor da instalação para que o arranque operacional do hotel não seja comprometido.

5.3 A garantia será mantida pela Pinto & Cruz entre o período que conclui o seu contrato de manutenção (2 anos após a recepção provisória da empreitada) e até à recepção definitiva.

5.4 Execução dos ensaios previstos no caderno de encargos, bem como aqueles que venham a ser exigidos pela Fiscalização.

5.5 A Pinto & Cruz desde já assegura que o tempo máximo de resposta do piquete de manutenção em caso de avaria ou defeito nos equipamentos, nunca será superior a 24 horas. No que diz respeito aos equipamentos de frio este tempo de resposta nunca será superior a 2 horas

## 6. Prazo de conclusão da obra

6.1 A data de conclusão do Hotel é de 12 de Abril 2012.

6.2 A data supra é a data contratualmente acordada com o Empreiteiro geral FDO devendo a Pinto & Cruz apresentar o seu planeamento com vista a concluir os trabalhos e assegurar o cumprimento do referido prazo de 12 de Abril de 2012 e a integração no plano de trabalhos do Empreiteiro Geral e respectivos ajustamentos que venham a ser exigidos pelo Empreiteiro Geral e/ou Fiscalização.

6.3 A Pinto & Cruz irá assegurar todos os meios necessários, nomeadamente o reforço de meios humanos, a fim de dar cumprimento ao referido prazo, bem como aos respectivos ajustamentos do plano de trabalhos definido pelo Empreiteiro geral FDO.

6.4 Deverá a Pinto & Cruz garantir a entrada em obra no prazo máximo de 2 dias a contar da data do acordo a estabelecer entre a Património Crescente e a referida Pinto & Cruz.

*Handwritten initials*



## 7. Estaleiro

- 7.1 Serão definidas pela FDO em concertação com a Pinto & Cruz as condições de estaleiro e locais/áreas a utilizar pela Pinto & Cruz para colocação dos respectivos meios humanos e materiais consoante as necessidades do plano de trabalhos.

## 8. Armazenagem

- 8.1 Armazenagem de material: a Pinto & Cruz deverá assegurar os locais necessários para armazenagem dos seus materiais, em boas condições, designadamente de segurança e preservação.
- 8.2 A Pinto & Cruz responsabiliza-se pela guarda e preservação de todos os materiais e, nessa medida, perante a existência de qualquer furto total ou parcial dos mesmos, deverá a Pinto & Cruz proceder de imediato à reposição total em igual quantidade e qualidade de modo a não comprometer directa ou indirectamente a qualidade e o prazo da referida empreitada.

## 9. Apoio de Construção Civil

- 9.1 Os trabalhos de apoio de construção civil serão assegurados Empreiteiro geral FDO, nomeadamente:
- 9.1.1 Abertura e tapamento de roços, assentamento de caixas de electricidade embebidas em paredes de alvenaria e betão.
- 9.1.2 Selagens corta-fogo no atravessamento de paredes, lajes e em courete
- 9.1.3 Acompanhamento de tubagens/caminhos de cabos no atravessamento das paredes.
- 9.1.4 Execução de maciços de betão

## 13.Seguro

- 13.1 Os custos relacionados com o seguro serão assumidos pela Pinto & Cruz, e, as condições da respectiva apólice serão as já acordadas entre o Empreiteiro geral FDO e a Património Crescente.

**14. Garantia de boa execução da Empreitada**

14.1 A garantia dos equipamentos será de 2 anos.

**15. Condições de pagamento e Garantias Bancárias.**

15.1 Pagamento a 90 Dias após emissão de factura correspondente aos autos mensais aprovados pela Património Crescente ou seu representante.

15.3 A Pinto & Cruz deverá apresentar uma garantia bancária de 10% no valor total da empreitada, que será libertada no fim do período de garantia (2 anos) com Auto de recepção definitiva. A garantia bancária será de acordo com a minuta anexa a este contrato. Caso a Pinto & Cruz não apresente a referida garantia serão retidos 10% em todos os pagamentos a efectuar pela Património Crescente à Pinto & Cruz.

**16. Facturação**

16.1. As facturas deverão ser emitidas a:

16.1.1. PATRIMÓNIO CRESCENTE, S.A.  
Rua Joaquim Bonifácio, 27 – 3º Esq  
  
Lisboa  
  
1169-087 Lisboa  
  
Contribuinte: 504 655 698

**17. Elementos a serem fornecidos pela Pinto & Cruz**

17.1 Dossier completo com fichas técnicas e catálogos de todos os equipamentos a fornecer e montar no Hotel EPIC SANA Amoreiras.

**18. Documentos que fazem parte integrante desta Adjudicação.**

18.1 Proposta Pinto & Cruz

18.2 Minuta Garantia Bancária

18.3 Projecto Actualizado na última versão