

**ADITAMENTO AO CONTRATO DE EMPREITADA**  
**- EMPREITADA DE ACABAMENTOS E ARRANJOS EXTERIORES -**

**Primeira Contratante** – PATRIMONIO CRESCENTE – Investimentos Turísticos, S.A., com sede na Rua Joaquim Bonifácio, nº 27, 1.º Esquerdo, em Lisboa com o número único de Pessoa Colectiva e matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 504.655.698, Capital Social de € 50.000,00 (Cinquenta mil Euros), representada, neste acto, pelo Presidente do Conselho de Administração Senhor Nazir Sadru Din, com plenos poderes para o acto, adiante designada abreviadamente por **Dono da Obra**.-----

e-----  
**Segunda Contraente** – **FDO Construções SA**, com sede na Rua do Barrio de Cima, n.º 1, freguesia de Sequeira, em Braga, com o capital social de € 10.000.000,00 € (dez milhões de euros), contribuinte fiscal nº 501484930, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Braga, com o mesmo número, neste acto representada por Manuel Agostinho da Costa Ferreira Dias, na sua qualidade de administrador com poderes para o acto, doravante designada abreviadamente por **Empreiteiro**.-----

Considerando que:

1. O DONO DA OBRA está actualmente a promover a construção de um hotel de elevada qualidade arquitectónica e elevado padrão de equipamentos e serviços, com a classificação de cinco estrelas, denominado *EPIC SANA AMOREIRAS HOTEL*, sito na Av.ª Engenheiro Duarte Pacheco, 15, 15-A, 15-B, 15C, 15D, 15E, 15F e 15G, freguesia de São Mamede, em Lisboa, descrito na 6.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 387 e inscrito na matriz sob o n.º 456;
2. O EMPREITEIRO tem vindo a construir o referido empreendimento, tendo já desenvolvido e executado a Empreitada denominada de Escavação, Contenção Periférica, Fundações e Estrutura, no âmbito do contrato de empreitada celebrado em 16 de Abril de 2009, do qual faz parte integrante o presente aditamento;
3. Entre o DONO DA OBRA e o EMPREITEIRO é acordado fazer um aditamento ao contrato celebrado em 16 de Abril de 2009, conforme cláusula 36ª do Contrato



de Empreitada, de forma a que o EMPREITEIRO execute os trabalhos de Acabamentos e Arranjos Exteriores, nos termos das cláusulas infra e nas demais cláusulas do contrato de empreitada identificado no número anterior.

4. O EMPREITEIRO, tendo em conta o exposto supra, declara, expressamente, ter analisado e conhecer os projectos inerentes à construção do hotel supra referido, in casu, entregues pelo DONO DA OBRA e, por isso, declara que de acordo com aqueles projectos detém todos os meios técnicos, bem como todos os meios humanos necessários à execução da referida Empreitada de Acabamentos e Arranjos Exteriores nos termos condições e prazos previstos no presente aditamento;
5. Tendo em consideração que para a construção do referido empreendimento, o DONO DE OBRA celebrou um contrato de financiamento, na modalidade de contrato de abertura de crédito, nos termos do qual a disponibilização da quantia mutuada será feita em cinco tranches, de harmonia com o andamento da obra e mediante a apresentação dos respectivos autos de medição do Empreiteiro e cópia das respectivas facturas, o EMPREITEIRO declara reconhecer a importância, para o DONO DE OBRA, do cumprimento atempado dos prazos para a execução da Empreitada de Acabamentos e Arranjos Exteriores objecto do presente aditamento, de forma a não comprometer as condições de financiamento acordadas.
6. O EMPREITEIRO reconhece e aceita a responsabilidade pela supervisão da Direcção da totalidade dos trabalhos a realizar no decorrer da Empreitada, bem como a realização de todos os trabalhos de coordenação, gestão e compatibilização dos vários projectos inerentes à realização dos trabalhos de acabamentos, arranjos exteriores e das instalações especiais que venham a ser executados no decorrer da Empreitada, assegura o apoio de construção civil às subempreitadas de terceiros que venham a ser necessárias, nos termos e condições acordadas pelas partes no âmbito do presente Aditamento e seus Anexos, identificados na Cláusula Terceira infra.
7. Que ambas as Partes, agindo com conhecimento das circunstâncias de realização da Empreitada, se empenham no bom cumprimento do que mutuamente acordaram, reconhecendo o EMPREITEIRO em particular a importância para o DONO DA OBRA do cumprimento dos prazos de execução determinados na

presente Empreitada, designadamente pelas razões aludidas no Considerando 6) supra.

8. EMPREITEIRO e DONO DA OBRA desde já declaram que em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente Aditamento, se regerá pelo disposto no Contrato de Empreitada celebrado pelas partes em 16 de Abril de 2009, do qual faz parte integrante o presente documento.

É livremente e de boa fé celebrado o presente ADITAMENTO AO CONTRATO DE EMPREITADA, que se rege pelos princípios, termos e condições que adiante se especificam e que constituem parte integrante de tal contrato, passando o mesmo a ficar subordinado às cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira**  
**(Objecto da Empreitada)**

1. Ao abrigo do presente aditamento, o DONO DE OBRA adjudica ao EMPREITEIRO, o qual aceita, a execução da Empreitada denominada "EMPREITADA DE ACABAMENTOS e ARRANJOS EXTERIORES", adiante designada por Empreitada, a realizar no Empreendimento Turístico denominado *EPIC SANA AMOREIRAS HOTEL*, tal como se encontra definida no documento "Condições Complementares de Adjudicação do Hotel EPIC SANA AMOREIRAS", assinado pelas partes em 09 de Fevereiro de 2011, o qual se junta ao presente aditamento como Anexo 3, declarando o EMPREITEIRO desde já que a sua proposta respeita e contempla integralmente o cumprimento definido em tais documentos ínsitos no referido Anexo 3.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, no que concerne às variantes/alternativas já aprovadas pelo DONO DA OBRA, o EMPREITEIRO obriga-se também a respeitar e executar tais variantes nos termos devidamente aprovados.
3. A EMPREITADA inclui, com erros e omissões aos projectos e à proposta, a execução de todos os trabalhos que forem necessários para a completa execução da Empreitada e o seu perfeito acabamento nos termos incluídos no presente Aditamento, nas Condições Complementares de Adjudicação, nos vários projectos (cfr. n.º 6 da presente cláusula), nas especificações técnicas, no caderno

de encargos, bem como nos demais documentos que se encontram em anexo ao presente Aditamento e ao contrato de empreitada objecto do presente aditamento.

4. O EMPREITEIRO fica obrigado à realização de todos os trabalhos definidos no âmbito do presente Aditamento e respectivos anexos, a proceder aos ajustes necessários para a boa execução da empreitada, quanto à espécie, ordem de grandeza, quantidades e condições técnicas de execução, bem como concertar com todas as especialidades todos os trabalhos preparatórios, complementares e acessórios que se revelem necessários, incluindo os trabalhos de apoio de construção civil, sem quaisquer custos ou encargos para o Dono da Obra às diversas empreitadas de instalações especiais que se venham a realizar no empreendimento turístico.
5. O EMPREITEIRO fica obrigado a compatibilizar a execução da presente empreitada com os projectos de arquitectura e de estrutura, tendo este último já sido por este executado, bem como com os demais projectos de especialidades, sem quaisquer custos ou encargos para o Dono da Obra, nomeadamente, com os projectos de hidráulicas, elevadores, postos de trabalhos, salas de reuniões, equipamentos de cozinhas e copas, cozinhas dos apartamentos, front Office, back Office, zonas técnicas para o staff (informática), zonas de serviço, economato, ginásios, lavandaria, bares, spas, projecto de estabilidade, restaurantes, incluindo ainda adaptações e alterações de traçados necessárias à boa execução e funcionalidade, bem como os ajustamentos que vierem a ser introduzidos nos respectivos projectos nomeadamente adaptações referentes às localizações das instalações (tomadas, betoneiras, interruptores, etc).
6. O EMPREITEIRO obriga-se a utilizar todos os meios, nomeadamente de mão-de-obra, materiais, equipamentos e demais meios de acção necessários à realização dos trabalhos referidos nos números anteriores, dentro do prazo de execução da empreitada acordado e nos termos da sequência determinada e adequada para a realização dos mesmos.
7. O EMPREITEIRO obriga-se a assegurar a permanência de pessoal técnico qualificado e conhecedor da execução da presente empreitada, nomeadamente durante o prazo de garantia da empreitada e pelo período que o Dono da Obra venha a considerar necessário, para assegurar a prestação de assistência técnica imediata e reparações no empreendimento de forma a não comprometer a imagem, qualidade e operacionalidade do referido hotel.

8. O EMPREITEIRO é responsável pela coordenação, planeamento e gestão em obra, de forma a garantir o cumprimento dos prazos acordados e a boa execução da empreitada
9. Nos termos do presente Aditamento, o Empreiteiro fica obrigado a utilizar o programa informático de gestão de projectos com a denominação “PL4-PROCUS Library” e assume um *Fee*, para cada entidade utilizadora, no valor de Euros 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), acrescido de uma avença mensal de Euros 450,00 (quatrocentos e cinquenta euros), para um conjunto de três utilizadores.
10. É da integral e exclusiva responsabilidade do DONO DE OBRA, com o apoio necessário do EMPREITEIRO, obter e suportar os custos inerentes das taxas e licenças que lhe cabem enquanto Promotor, designadamente a licença de obra, licenças de utilização e referentes às ligações definitivas às redes públicas de água, energia, telecomunicações, esgotos e gás ou similares.

### **Cláusula Segunda**

#### **(Instalações Especiais)**

1. Entre o DONO DA OBRA e o EMPREITEIRO ficou expressamente acordado que a metodologia de orçamentação e as condições de adjudicação das Instalações Especiais, deverão seguir os pressupostos constantes das “Condições Complementares de Adjudicação do Hotel EPIC SANA AMOREIRAS” e bem assim o disposto no Contrato de Empreitada objecto do presente Aditamento, em tudo aquilo que não contrarie as “Condições Complementares de Adjudicação” acordadas entre as partes .
2. O EMPREITEIRO desde já dá o seu acordo expresso à minuta de “Aditamento ao Contrato de Empreitada – Empreitada de Instalações Especiais” junta como Anexo 7, na condição dos Subempreiteiros aceitarem o disposto na cláusula 8ª daquela minuta.

### **Cláusula Terceira**

#### **(Documentos Contratuais)**

1. As condições contratuais são definidas pelos seguintes documentos:
  - a) Cláusulas do presente Aditamento;

- b) Anexos que fazem parte integrante deste Aditamento e descritos no n.º 2 *infra*;
  - c) Actas e outros documentos que sejam assinados no decurso da execução do presente Aditamento, entre o DONO DA OBRA, ou por representante por si designado e/ou a Direcção do Empreendimento e o EMPREITEIRO e entre este e o demais Subempreiteiros;
  - d) Contrato de empreitada outorgado entre as Partes em 16 de Abril de 2009:
2. Constituem Anexos ao presente Aditamento os seguintes documentos:
- Anexo 1** - Proposta do Empreiteiro;
  - Anexo 2** – Documentos e Projectos;
- 2.1. Projecto de Estrutura** (Rev 34, Lista de peças de Projecto 11 de Janeiro de 2011);
    - 2.1.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.2. Projecto de Arquitectura** (Rev 5 do Índice de Peças Escritas);
    - 2.2.1. Índice de Peças Escritas rev. n.º 05
    - Índice de Peças Desenhadas rev. N.º 20
    - Planta de implantação desenho PA-001/00 e PA-002/00
  - 2.3. Projecto de Arranjos Exteriores** (Novembro 2010)
    - 2.3.1. Índice de Peças de Projecto – rev. Novembro 2010;
  - 2.4. Projecto de AVAC e Instalações Associadas** (Revi.00 de 28/5/2010)
    - 2.4.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.5. Projecto de Electricidade A e B** (Revi.00 de 31/5/2010)
    - 2.5.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.6. Projecto de Segurança** (Revi.00 28/5/2010)
    - 2.6.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.7. Elevadores** (Revi.00 de 28/5/2010)
    - 2.7.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.8. Comunicações** (Revi.00 de 31/5/2010)
    - 2.8.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.9. Proj. da Rede de Águas Domésticas.** (Revi.00 de 2/6/2010)
    - 2.9.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.10. Projecto. de Rede de Esgotos** (Revi.00 de 31/5/2010)
    - 2.10.1. Índice de Peças de Projecto
  - 2.11. Projecto da Rede de Inst. de Gás** (Revi.00 de 21/5/2010)

- 2.11.1. Índice de Peças de Projecto
- 2.12. **Proj. de Gestão Técnica Centralizada** (Revi.00 de 28/5/2010)
  - 2.12.1. Índice de Peças de Projecto
- 2.13. **Projecto de Condicionamento Acústico** (Dezembro 2010)
  - 2.13.1. Datado de Dezembro de 2010
- 2.14. **Estudo Térmico – Licenciamento RSECE** (04 de Novembro de 2010)
- 2.15. **Estudo de Iluminação da Isometrix** (Rev. 12 de Março de 2010)

**Os projectos supra identificados foram entregues ao Empreiteiro em suporte informático (CD) e cujo seu teor e conteúdo é do seu total e perfeito conhecimento.**

**Anexo 3** – Condições de adjudicação da Empreitada de Acabamentos e Arranjos Exteriores:

3.1 – “Condições Complementares de Adjudicação do Hotel EPIC SANA Amoreiras da Empreitada de Acabamentos, Arranjos Exteriores e Instalações Especiais”;

**Anexo 4** - Apólices de Seguro do Empreiteiro, as quais serão entregues pelo Empreiteiro no prazo máximo de 15 dias a contar da data da assinatura do presente Aditamento.

**Anexo 5** – Planeamento de Obra, o qual será entregue pelo Empreiteiro no prazo máximo de 15 dias a contar da data da assinatura do presente Aditamento.

**Anexo 6**– Minuta da Garantia Bancária.

**Anexo 7** – Minuta do Aditamento ao Contrato de Empreitada – Empreitada de Instalações Especiais

#### **Cláusula Quarta**

##### **(Regime da Empreitada e Preço)**

1. A presente Empreitada é acordada por preço global, fixo e não revisível.
2. O preço fixo global para a execução da Empreitada é de Euros 13.250.000,00 (treze milhões e duzentos e cinquenta mil euros).
3. No preço referido no número anterior, estão incluídos, para além dos erros e omissões, quer da proposta do Empreiteiro, quer de todos os projectos entregues

pelo DONO DA OBRA, todos os trabalhos e serviços a serem prestados pelo EMPREITEIRO ao abrigo do presente Aditamento e respectivos Anexos.

4. Salvo estipulação em contrário no presente Aditamento, o preço que consta do número 2 desta Cláusula não poderá ser modificado, designadamente por força de alterações de despesas previstas com o material ou com pagamentos a efectuar pelo Empreiteiro a pessoal, e compreende todos os encargos do Empreiteiro, incluindo trabalhos preparatórios ou acessórios e montagem, exploração-e desmontagem do estaleiro.
5. O preço que resulta da presente Cláusula inclui todas as despesas necessárias para a execução e entrega correcta e atempada dos trabalhos e serviços acordados no presente Contrato.
6. O Empreiteiro compromete-se a identificar soluções técnicas alternativas (desde que não comprometam a qualidade e desempenho da empreitada objecto do presente Aditamento) às que constam dos diferentes projectos que integram o presente Aditamento, de forma a que, após a devida orçamentação pelo Empreiteiro, o Dono da Obra possa ponderar a sua adopção com vista à redução do custo da Empreitada.
7. A redução do custo da Empreitada obtida pela forma prevista no número anterior, será em benefício do Dono da Obra, alterando-se desta forma o preço da Empreitada tal como consta do número dois da presente Cláusula e revertendo a vantagem económica decorrente da redução de custo da execução da Empreitada para o Dono da Obra.
8. Todos os impostos que incidam sobre todas as despesas relacionadas com o transporte até ao local da obra, incluindo a inspecção das mercadorias/equipamentos destinadas à presente empreitada serão, única e exclusivamente, suportadas pelo empreiteiro, com excepção dos fornecimentos e respectivo transporte que sejam realizados pelo Dono de Obra.
9. Todos os custos inerentes de todas as taxas e licenças decorrentes da sua actividade e relativas à Empreitada, para além das já obtidas pelo Dono da Obra e necessárias à execução da obra, designadamente para colocação de tapumes, ocupação de vias públicas, estaleiro, pagamento de serviços prestados pela Divisão de Trânsito da PSP, execução de trabalhos para além do horário

autorizado, circulação de viaturas, licença especial de ruído, uso de explosivos, cargas e descargas, taxas de vazadouros normais ou específicos, ficarão a cargo do EMPREITEIRO.

#### **Cláusula Quinta**

##### **(Condições de Pagamento)**

1. As facturas relativas à presente Empreitada serão emitidas tendo por base os Autos de Medição mensais, devidamente aprovados e assinados pelo DONO DE OBRA, nos termos da Cláusula quarta do Contrato de Empreitada do qual constitui parte integrante o presente Aditamento.
2. O pagamento das facturas relativas à Empreitada de Acabamentos e Arranjos Exteriores será efectuado a 60 (sessenta) dias a contar da data de emissão de cada uma das facturas.

#### **Cláusula Sexta**

##### **(Trabalhos a Mais ou a Menos)**

1. As maiores ou menores valias resultantes da retirada de trabalhos da Empreitada serão consideradas com base nos preços unitários constantes da proposta.
2. A retirada de trabalhos da empreitada, com excepção dos referidos nos pontos 6.6 e 8.5 do documento de "Condições Complementares de Adjudicação", dará lugar à menor valia de 89%, a ser considerada sobre o preço unitário constante do artigo e da proposta.
3. Caso o Dono da Obra solicite trabalhos adicionais o empreiteiro apresentará a correspondente proposta ficando desde já acordado que a mesma não deverá ser acrescida do custo do estaleiro.

#### **Cláusula Sétima**

##### **(Prazo de execução)**

1. A execução da presente empreitada deverá estar impreterivelmente concluído até 14 meses (inclui sábados domingos e feriados) contados desde a data de adjudicação.

2. Caso as especialidades sejam adjudicadas até ao final do segundo mês da data da adjudicação da presente empreitada, o prazo de execução será de 13 meses.
3. Os trabalhos objecto deste Aditamento serão executados de acordo com o Planeamento elaborado pelo Empreiteiro, o qual terá de ser enquadrado no plano geral da Empreitada, por este elaborado, o qual se encontra anexo ao Contrato de Empreitada do qual faz parte integrante o presente Aditamento.
4. O prazo para conclusão dos trabalhos, assume extrema relevância, tendo em vista as condições de financiamento acordadas entre o DONO DE OBRA e a entidade mutuária, sendo que o incumprimento dos prazos de execução da Empreitada originará avultados prejuízos para o DONO DE OBRA.
5. No caso de incumprimento dos prazos ínsitos na presente cláusula, sem que a empreitada objecto do presente contrato se mostre concluída, por motivo imputável ao EMPREITEIRO, são aplicáveis as cláusulas constantes do Contrato de Empreitada.

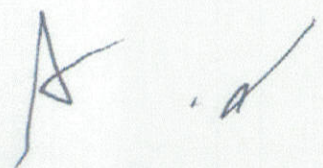
#### **Cláusula Oitava**

##### **(Garantia)**

1. Para garantia de boa execução da presente Empreitada, o Empreiteiro prestará caução sob uma das seguintes formas: (i) garantia bancária, nos termos da minuta constante do Anexo 6, no valor de 10% (dez por cento) do valor da adjudicação, a ser apresentada no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da assinatura do contrato; ou (ii) Retenção da quantia correspondente a 10% do valor facturado mensalmente, substituível por garantia bancária de igual valor nos mesmos termos referidos em (i).
2. A caução será restituída ao Empreiteiro na data da Recepção definitiva.
3. O Dono da Obra poderá accionar a caução referida supra nos termos previstos no Contrato de Empreitada (cfr. Cláusula 27.<sup>a</sup>) do qual faz parte o presente Aditamento.

#### **Cláusula Nona**

##### **(Prazo de garantia)**



O prazo de garantia dos trabalhos de Acabamentos e Arranjos Exteriores será de cinco anos contados a partir da data da sua recepção provisória e cobrirá todos os defeitos, deteriorações e deficiências imputáveis à prestação do EMPREITEIRO.

**Cláusula Décima**  
**(Quarto-modelo)**

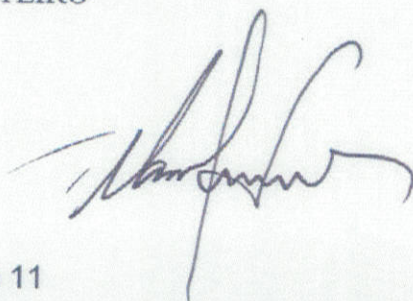
1. O EMPREITEIRO obriga-se a realizar todos os trabalhos, designadamente de acabamentos e instalações especiais, conducentes à realização de três quartos modelo no hotel, com base num projecto a apresentar pelo Projectista da Arquitectura NLA.
2. A execução dos quartos modelo não terá quaisquer custos para o DONO DA OBRA.
3. O Empreiteiro reconhece que a conclusão dos quartos modelo é de extrema importância para O Dono da Obra, pelo que envidará todos os esforços para que os referidos quartos modelo fiquem concluídos com a maior brevidade possível, para que sejam aprovados pelo Dono da Obra.

O presente ADITAMENTO ao contrato de Empreitada tem onze páginas, foi feito e assinado, em Lisboa, aos onze dias do mês de Fevereiro de 2011 em dois exemplares de igual conteúdo e valor, ficando um exemplar em poder do DONO DE OBRA e outro em poder do EMPREITEIRO.

Pelo DONO DE OBRA

**PATRIMÓNIO CRESCENTE**  
INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.  
A ADMINISTRAÇÃO

Pelo EMPREITEIRO



**RECONHECIMENTO COM MENÇÕES ESPECIAIS PRESENCIAIS**

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

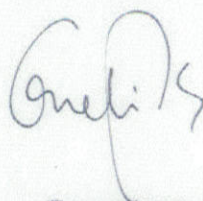
RECONHEÇO a assinatura retro de MANUEL AGOSTINHO DA COSTA FERREIRA DIAS, feita perante mim pelo próprio, cuja identidade verifiquei por exibição do Cartão do Cidadão n.º 08646015, o qual restituí, na qualidade de administrador, com poderes para o acto, da sociedade comercial anónima FDO - Construções, S.A., conforme verifiquei por exibição da respectiva certidão permanente do registo comercial consultada via internet na presente data, e instrumento de delegação de poderes, correspondente à Acta n.º 40 do Conselho de Administração, de 03.11.2008.

REGISTADO A: 2011-02-11 11:14

COM O N.º: 20616L/15003

Poderá consultar este registo em <https://oa.pt/validar.php?id=12448316+655890>.

A ADVOGADA,



**Goreti Ribeiro**

*Advogada*

NIF 220 133 255 - C.P. 20616 L

Rua Joaquim Bonifácio, 27 - 2.º Esq. - 1169-087 LISBOA

Tel. 351 21 313 80 20 - Fax: 351 21 313 80 31

Email: [goreti.ribeiro@aziner.net](mailto:goreti.ribeiro@aziner.net)

Ribeiro  
ogada  
55 - C.P. 20616 L  
- 2.º Esq. - 1169-087 LISBOA  
- Fax: 351 21 313 80 31  
beiro@aziner.net