SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

AICCOPN
Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

ADVERTE-SE QUE ESTA MINUTA CONSTITUI APENAS UM EXEMPLO DE CONTRATO DE SUBEMPREITADA DE OBRAS PARTICULARES, PELO QUE DEVERÁ SER ADAPTADA CASO A CASO EM FUNÇÃO DAS NEGOCIAÇÕES QUE, EM CONCRETO, TIVEREM LUGAR.

A AICCOPN NÃO SE RESPONSABILIZA PELA INSUFICIENTE OU INDEVIDA ADAPTAÇÃO DO SEU CLAUSULADO.

Nota: Todas as indicações assinaladas a *itálico* são meramente informativas, destinando-se as mesmas a uma melhor elaboração desta minuta, pelo que não deverão ser transpostas para a sua versão final.

CONTRATO DE SUBEMPREITADA DE OBRAS PARTICULARES

Entre: ----------

Primeiro(a) Outorgante: ----------

(tratando-se de Sociedade Comercial)

…… *(firma)*, sociedade ……..…… *(identificar o tipo de sociedade, mencionando se é unipessoal / por quotas / anónima),* doravante também designada simplesmente por **"Empreiteiro"**, NIPC ……, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de ……, com o capital social de …….. euros[1], com sede na freguesia de ……, concelho de ……, representada no presente ato por …… *(nome completo do representante conforme documento de identificação)*, …….. *(estado civil)*, residente em ……, titular do Cartão de Cidadão n.º …….., emitido pela República Portuguesa e válido até …./…/….. *(ou B.I. n.º ……., emitido em …/…/….. pelos SIC de ……..)*, o(a) qual outorga o presente contrato na qualidade de …….. *(gerente / administrador(a) / procurador(a))*, qualidade e poderes para o ato que resultam da certidão permanente com o código de acesso ……..- …….. - ……, válida até …./…. /……. *(no caso de ser procurador acrescentar*

[1] *"As sociedades por quotas, anónimas e em comandita por ações devem ainda indicar o capital social, o montante do capital realizado, se for diverso, e o montante do capital próprio segundo o último balanço aprovado, sempre que este for igual ou inferior a metade do capital social" (n.º 2 do artigo 171.º CSC) – ver Nota / Instrução n.º 1 infra.*

construmais AICCOPN

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

"conjugada com a procuração outorgada em …./…./…., cuja cópia constitui anexo ao presente contrato"). ----------

Ou

(tratando-se de Empresário em Nome Individual)

……, doravante também designado simplesmente por **"Empreiteiro"**, NIF ……, natural da freguesia de ……, concelho de ……..., ……. *(estado civil: se casado(a), indicar o nome completo e NIF do cônjuge, e respetivo regime de bens)*, com residência em …… titular do **Certificado de Empreiteiro de Obras ……. *(Públicas ou Particulares)* / Alvará de Empreiteiro de Obras ……** *(Públicas ou Particulares)* **(IMPIC, I.P.) n.º…….-……...** ----------

Segunda(o) Outorgante: ----------

(tratando-se de Sociedade Comercial)

……. *(firma)*, sociedade …… *(identificar o tipo de sociedade, mencionando se é unipessoal / por quotas / anónima, e, se for o caso, as filiais que interessam à execução do contrato),* doravante também designada simplesmente por **"Subempreiteiro"**, NIPC ……, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de ……, com o capital social de …….. euros[1], com sede na freguesia de ……, concelho de ……, titular do **Certificado de Empreiteiro de Obras** ……. *(Públicas ou Particulares)* **/ Alvará de Empreiteiro de Obras ……** *(Públicas ou Particulares)* **(IMPIC, I.P.) n.º…….-……..**, contendo as habilitações adequadas à execução da subempreitada objeto do presente contrato [2] (*e, se for o caso, as filiais que interessam à execução do contrato)*, representada no presente ato por …… *(nome completo do representante conforme documento de identificação)*, …….. *(estado civil)*, residente em ……, titular do Cartão de Cidadão n.º ……., emitido pela República Portuguesa e válido até …./…/….. *(ou B.I. n.º ……., emitido em …/…/….. pelos SIC de ……..)*, o(a) qual outorga o presente contrato na qualidade de …… *(gerente / administrador(a) / procurador(a))*, qualidade e poderes para o ato que resultam da certidão permanente com o código de acesso ……..- …….. - ……, válida até …./…. /……. *(no caso de ser procurador acrescentar*

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

"conjugada com a procuração outorgada em …./…./…., cuja cópia constitui anexo ao presente contrato"). ----------

Ou

(tratando-se de Empresário em Nome Individual)

……., doravante também designada simplesmente por "**Subempreiteiro**", NIF ……, natural da freguesia de ……, concelho de ……..., …… *(estado civil: se casado(a), indicar o nome completo e NIF do cônjuge, e respetivo regime de bens)*, com residência em ……, titular do **Certificado de Empreiteiro de Obras ……** *(Públicas ou Particulares)* **/ Alvará de Empreiteiro de Obras …….** ***(Públicas ou Particulares)*** **(IMPIC, I.P.) n.º…….-……..,** contendo as habilitações adequadas à execução da subempreitada objeto do presente contrato[3]. ----------

----- É celebrado, nesta data, o seguinte **CONTRATO DE SUBEMPREITADA,** que se rege pelas seguintes cláusulas: ----------

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O Empreiteiro é executante da obra de …….., sita em ……., conforme o contrato de empreitada de obra particular celebrado em …/…/20….. entre este e ……. *(identificação do Dono de Obra).*----------

2. Pelo presente contrato, o Empreiteiro adjudica ao Segundo Outorgante a SUBEMPREITADA de "……" *(identificar objeto da subempreitada)* da referida empreitada, obrigando-se esta a executar a parte da obra correspondente aos seguintes trabalhos *(especificar trabalhos/ componente técnica da obra, incluindo as peças escritas e desenhadas – em anexo - quando as houver):* ----------

----- a) …….. ; ----------

----- b) ……..; ----------

----- c) ……. ----------

[2] Ver Nota / Instrução n.º 2 infra.
[3] Ver Nota / Instrução n.º 2 infra.

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

Cláusula 2ª

Valor

1. O preço global da presente subempreitada é de ……[4] Euros (……, …. €) *(por extenso e numérico)*, o qual corresponde à decomposição dos seguintes preços parciais: ----------

----- a) ……; ----------

----- b) ……; ----------

----- c) ……; ----------

2. Os valores referidos no anterior número não incluem o IVA (Imposto Sobre o Valor Acrescentando) aplicável. ----------

Cláusula 3.ª

Prazos de Execução

O prazo contratual para a execução dos trabalhos é o seguinte: ----------

----- **1.** Início dos trabalhos: …/…/20…..; ----------

----- **2.** Termo dos trabalhos: …/…/20…..; ----------

Tudo, aliás, conforme o previsto no plano de trabalhos aprovado, cuja cópia se anexa e é parte integrante do presente contrato. ----------

Cláusula 4.ª

Prazo e Condições de Pagamento

1. O Empreiteiro compromete-se a cumprir escrupulosamente os seguintes prazos de pagamento ……. *(mensais / trimestrais ……..... após o início da obra),* mediante ……. *(a apresentação ou envio via postal registada da respetiva fatura para / na sede do empreiteiro),* correspondente aos autos dos trabalhos periodicamente executados *(estabelecer periodicidade: ex: mensal)*. ----------

2. Os pagamentos serão efetuados em …….. *(cheque visado, por transferência bancária, etc.)* no prazo de ……..*(... dias a contar da receção da fatura)* ----------

[4] Ver Nota / Instrução n.º 3 infra.

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

Cláusula 5.ª

Garantia

1. O Subempreiteiro é responsável pela boa execução dos trabalhos contratados, obrigando-se a executar os mesmos de acordo com as normas e técnicas de boa execução e em cumprimento da legislação aplicável. ----------

2. O prazo de garantia da obra objeto deste contrato é de 5 anos[5], contados a partir da sua entrega, devendo o Subempreiteiro proceder às reparações e correções necessárias que resultem de deficiências de execução ou de vícios que lhe sejam imputáveis, logo que seja solicitado por escrito *(especificar o modo: via postal registada, outra)* por escrito pelo Empreiteiro. ----------

Cláusula 6.ª

Condições Gerais

O Subempreiteiro obriga-se a cumprir o presente contrato em conformidade com a sua proposta, o projeto, o caderno de encargos e plano de trabalhos e a legislação aplicável em vigor, dos quais o Segundo Outorgante declara, na referida qualidade, ter integral conhecimento e perfeito entendimento, que depois de rubricados se dão aqui, para todos os efeitos, como reproduzidos e integrados e ainda de acordo com as instruções que lhe venham a ser dadas pelo Empreiteiro ou pela fiscalização, pela qual será responsável …….. *(nome do responsável pela fiscalização da obra)*. ----------

Cláusula 7.ª

Condições Especiais

1. O Subempreiteiro obriga-se a assegurar o cumprimento das normas legais de Segurança, Higiene e Saúde do Trabalho[6]. ----------

2. O Subempreiteiro declara que se obriga a cumprir o plano de segurança e saúde para a execução da obra, conforme é exigido pelo n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro, cuja cópia fica anexa ao presente contrato de subempreitada. ----------

3. O Subempreiteiro obriga-se a manter na obra apenas pessoal devidamente legalizado e a coberto do competente seguro de acidentes de trabalho e doenças profissionais. ----------

4. As relações entre o Subempreiteiro e o pessoal por ele contratado são completamente estranhas

[5] Ver Nota / Instrução n.º 4 infra.
[6] Ver Nota / Instrução n.º 5 infra.

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

ao empreiteiro, designadamente no que diz respeito a salários, horários de trabalhos, direito a férias, subsídios, indemnizações, seguros e impostos. ----------

----- Este contrato é celebrado de boa fé, é composto por ….(número de) **anexos** e feito em **duplicado**, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes. ----------

..... *(localidade), ….. (dia) de …… (mês) de …. (ano)*

(Assinaturas sob carimbo da sociedade)

A / O Primeira(o) Outorgante:

_____

A / O Segunda(o) Outorgante:

_____

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

NOTAS / INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

Nota / Instrução n.º 1:

1) Nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, as empresas de construção têm o dever de indicar **em todos os contratos** sujeitos à lei portuguesa, como nos documentos contabilísticos (Ex: faturas), publicações, publicidade e na sua correspondência (suporte papel e digital – Ex: *e-mail*), a sua denominação social e o número de alvará ou certificado de que são detentoras. A violação deste dever constitui um ilícito de mera ordenação social leve (artigo 37.º, n.º 4, alínea a) da mesma lei), ao qual é aplicável uma coima, de € 500 a € 1500 e de € 3000 a € 20 000, conforme seja praticada por pessoa singular ou pessoa coletiva, respetivamente (artigo 37.º, n.º 2);

2) Nos termos do disposto no artigo 171.º do Código das Sociedades Comerciais, e "sem prejuízo de outras menções exigidas por leis especiais, **em todos os contratos**, correspondência, publicações, anúncios, sítios na Internet e de um modo geral em toda a atividade externa, as sociedades devem indicar claramente, além da firma, o tipo, a sede, a conservatória do registo onde se encontrem matriculadas, o seu número de matrícula e de identificação de pessoa coletiva e, sendo caso disso, a menção de que a sociedade se encontra em liquidação" (n.º 1). As sucursais de sociedades com sede no estrangeiro também o deverão fazer, devendo estas, para além dos elementos referidos, "indicar ainda a conservatória do registo onde se encontram matriculadas e o respetivo número de matrícula nessa conservatória" (n.º 3). As sociedades por quotas, anónimas e em comandita por ações devem ainda indicar o capital social, o montante do capital realizado, se for diverso, e o montante do capital próprio segundo o último balanço aprovado, sempre que este for igual ou inferior a metade do capital social (n.º 2).

Nota / Instrução n.º 2:

O "alvará de empreiteiro de obras públicas habilita ainda a empresa de construção a executar obras particulares cujo valor se inclua na classe para que está autorizada" (artigo 6.º, n.º 3 da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho - Regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção).

"O alvará de empreiteiro de obras particulares habilita a empresa a executar obras particulares cujo valor se enquadre na classe respetiva" (n.º 2 do artigo 24.º), "não depende de requisitos de capacidade técnica nem relaciona categorias ou subcategorias de obras e trabalhos, mas não dispensa o cumprimento, obra a obra, dos requisitos previstos na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, em

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

função das classes, categorias e subcategorias de obras e trabalhos a executar" (n.º 3 do artigo 24.º).

"O certificado de empreiteiro de obras públicas habilita ainda a empresa a executar obras particulares, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 25.º", ou seja, "habilita a empresa a executar obras particulares cujo valor não exceda 20% do limite fixado para a classe 1" (n.º 2 do artigo 25.º), "não depende de requisitos de capacidade técnica nem relaciona categorias ou subcategorias de obras e trabalhos, mas não dispensa o cumprimento, obra a obra, dos requisitos previstos na Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, em função das classes, categorias e subcategorias de obras e trabalhos a executar" (n.º 3 do artigo 25.º).

A portaria que fixa os valores das diferentes classes continua a ser a **Portaria n.º 119/2012, de 30 de abril,** retificada pela Declaração de Retificação n.º 27/2012, de 30 de maio:

Classe de habilitações	Valores máximos das obras permitidas
1	Até 166.000,00 euros
2	Até 332.000,00 euros
3	Até 664.000,00 euros
4	Até 1.328.000,00 euros
5	Até 2.656.000,00 euros
6	Até 5.312.000,00 euros
7	Até 10.624.000,00 euros
8	Até 16.600.000,00 euros
9	Acima de 16.600.000,00 euros

Nota / Instrução n.º 3:

Nos termos do **artigo 26.º da Lei n.º 41/2015, de 3 de junho** (Regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção):

1 – Os contratos de empreitada e subempreitada de obra particular sujeitos à lei portuguesa, cujo valor ultrapasse 10% do limite fixado para a classe 1, são obrigatoriamente reduzidos a escrito, neles devendo constar, sem prejuízo do disposto na lei geral, o seguinte:

a) Identificação completa das partes contratantes;

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

b) Identificação dos alvarás, certificados ou registos das empresas de construção intervenientes, sempre que previamente conferidos ou efetuados pelo IMPIC, I.P., nos termos da presente lei;
c) Identificação do objeto do contrato, incluindo as peças escritas e desenhadas, quando as houver;
d) Valor do contrato;
e) Prazo de execução da obra.

2 – Incumbe sempre à empresa de construção contratada pelo dono da obra assegurar o cumprimento do disposto no número anterior, incluindo nos contratos de subempreitada que venha a celebrar.

3 – A inobservância do disposto no n.º 1 determina a nulidade do contrato, não podendo, contudo, esta ser invocada pela empresa contratada pelo dono da obra.

4 – As empresas de construção são obrigadas a manter em arquivo os contratos por si celebrados para a realização das obras particulares em território nacional, pelo prazo de 10 anos a contar da data da aceitação das mesmas.

Nota / Instrução n.º 4:

Uma vez que o **prazo de garantia de 5 anos** corresponde ao previsto no **artigo 1225.º do Código Civil** para "vícios do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos" de empreitadas de "construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração" que venham a "ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos" durante o referido prazo, poderão / deverão ser discriminados os prazos de garantia para as instalações técnicas e para os equipamentos afetos à obra mas dela autonomizáveis (podendo fazer-se refletir o prazo de garantia efetivamente dado pelo(s) respetivo(s) fornecedor(es), a fim de evitar dúvidas quanto aos prazos de garantia aplicáveis).

Nota / Instrução n.º 5:

Em matéria de condições de segurança e de saúde no trabalho em estaleiros temporários ou móveis, destacamos os seguintes deveres do quadro legal delimitado pelo Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro:

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

Artigo 8.º

Obras públicas e obras abrangidas pelo regime jurídico da urbanização e da edificação

1 – No âmbito do contrato de empreitada de obras públicas, o plano de segurança e saúde em projeto deve:

a) Ser incluído pelo dono da obra no conjunto dos elementos que servem de base ao concurso;
b) Ficar anexo ao contrato de empreitada de obras públicas, qualquer que seja o tipo de procedimento adotado no concurso.

2- No caso de obra particular, o dono da obra deve incluir o plano de segurança e saúde em projeto no conjunto dos elementos que servem de base à negociação para que a entidade executante o conheça ao contratar a empreitada.

De acordo com n.º 3 do artigo 12.º do citado diploma, "o dono da obra deve dar conhecimento por escrito do plano de segurança e saúde aprovado à entidade executante, a qual deve dar conhecimento aos subempreiteiros e trabalhadores independentes por si contratados, antes da respetiva intervenção no estaleiro, da totalidade ou parte do plano que devam conhecer por razões de prevenção.

"A entidade executante só pode iniciar a implantação do estaleiro depois da aprovação pelo dono da obra do plano de segurança e saúde para a execução da obra" (n.º 1 do artigo 13.º), devendo o dono de obra "impedir que a entidade executante inicie a implantação do estaleiro sem estar aprovado o plano de segurança e saúde para a execução da obra" (n.º 2 do artigo 13.º).

"A entidade executante deve assegurar que o plano de segurança e saúde e as suas alterações estejam acessíveis, no estaleiro, aos subempreiteiros, aos trabalhadores independentes e aos representantes dos trabalhadores para a segurança, higiene e saúde que nele trabalhem", sendo que os "subempreiteiros e os trabalhadores independentes devem cumprir o plano de segurança e saúde para a execução da obra, devendo esta obrigação ser mencionada nos contratos celebrados com a entidade executante ou o dono da obra." (n.ºs 3 e 4 do artigo 13.º).

Nota / Instrução n.º 6:

Outras CLÁUSULAS que poderão constar do presente contrato:

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

I) Penalidades e Multas

No caso do Empreiteiro ser penalizado pelo Dono de Obra devido a causas imputáveis ao Subempreiteiro, nomeadamente atrasos na execução da obra, esta suportará a totalidade de tais prejuízos, independentemente de outros que lhe possam ser diretamente imputados pela Empreiteira.----------

Relativamente ao "terminus" do prazo de conclusão da obra, e sem prejuízo da cláusula relativa aos prazos de execução, o Subempreiteiro pagará ao Empreiteiro, em caso de atraso, a multa diária de ..... euros (… ,…. €), até à conclusão da obra. ----------

II) Materiais e Equipamentos

Os materiais e equipamentos necessários à execução da obra e à boa execução do presente contrato serão fornecidos por ……., sendo que os materiais devem corresponder às características da obra e não podem ser de qualidade inferior aos usualmente empregues em obras que se destinem a idêntica utilização. ----------

III) Revisão de Preços

No caso de haver lugar à revisão de preços, tal deverá respeitar a legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 6/2004, de 6 de janeiro). ----------

IV) Trabalhos a mais

Os trabalhos a mais podem ser exigidos à / ao Segunda(o) Outorgante desde que sejam aprovados e ordenados por escrito pelo dono da obra ao Empreiteiro e desde que sejam feitas alterações ao plano convencionado e lhe sejam fornecidos o projeto de alterações, os planos, desenhos, perfis, mapa da natureza e volume dos trabalhos e demais elementos técnicos indispensáveis para a perfeita execução e realização das respetivas medições. ----------

O Subempreiteiro tem direito a um acréscimo do preço estipulado, correspondente ao acréscimo da despesa e trabalho e a uma prorrogação do prazo para a execução da obra. ----------

V) Foro

As partes outorgantes consideram competente para dirimir qualquer eventual litígio emergente do presente contrato de subempreitada o Tribunal …… ----------

Ou

SEDE:
Rua Álvares Cabral, 306
4050-040 PORTO
Telefone: 22 340 22 00
Fax: 22 340 22 97
www.aiccopn.pt
E-mail: geral@aiccopn.pt

Cláusula de Arbitragem

1. *As partes outorgantes, ao abrigo do disposto na Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, consideram competente para dirimir qualquer eventual litígio emergente do presente Contrato de Subempreitada, o* ***Centro de Arbitragem da AICCOPN****, com sede na Rua Álvares Cabral n.º 306 – Porto. ----------*

2. *As partes outorgantes consideram abrangidos no conceito de litígio, para além das questões de natureza contenciosa, quaisquer outras emergentes do presente contrato, designadamente as relacionadas com a eventual necessidade de precisar, completar, atualizar ou mesmo rever o presente contrato. ----------*

3. *As partes renunciam ao foro comum, sendo competente o* ***Centro de Arbitragem da AICCOPN,*** *com sede no local acima referido. ----------*