

ATA N.º 1/2025  
ASSEMBLEIA DE FUNDADORES

No dia 10 do mês de abril do ano de 2025, às 18H30 horas, reuniram-se em Assembleia de Fundadores, no Santarém Hotel, na Av. Madre Andaluz - 2000-210 Santarém, no sentido de deliberar a constituição da cooperativa Coop. Abidis, Cooperativa de Responsabilidade Limitada, à qual foi atribuído o certificado n.º 2025017349, do Registo Nacional de Pessoas Coletivas, emitido em 17/03/2025, as pessoas que a seguir se identificam:

1. Soraia Filipa Domingues Ferreira, natural de Amada, Guia Turística, solteira, com residência fiscal Rua São Miguel Nascente, n.º 4, 5.º C, 2805-024 Almada, portadora do cartão de cidadão n.º 14757273, emitido pela República Portuguesa, válido até 24/05/2030 e Contribuinte Fiscal n.º 270221441.
2. David João Brás Antunes, natural de Lisboa, criador de conteúdos digitais, solteiro e, com residência fiscal na Rua Rómulo de Carvalho, n.º 5, RC Esq., 2745-373 Queluz, portador do cartão de cidadão n.º 15232321, emitido pela República Portuguesa, válido até 22/04/2027 e Contribuinte Fiscal n.º 257575022.
3. Rui Manuel Jesus Rodrigues, natural de Almeirim, Motorista, casado com Maria do Rosário Inácio Vasconcelos Rodrigues em regime de comunhão de adquiridos, com residência fiscal Rua Brigadeiro Lino Dias Valente, Lote 1B, Porta 5, 3.º Dto, 2005-172 Santarém, portador do cartão de cidadão n.º 08139537, emitido pela República Portuguesa, válido até 03/08/2031 e Contribuinte Fiscal n.º 157622290.
4. João Paulo Nunes Pereira, natural de Mora, Consultor Financeiro, solteiro, com residência fiscal na Av. Severiano Falcão, n.º 14, 2.º Dto, 2660-532 Santo Antão do Tojal, portador do cartão de cidadão n.º 10323259, emitido pela República Portuguesa, válido até 11/07/2029 e Contribuinte Fiscal n.º 209161426.
5. João Nuno Duarte Jorge de Sousa Santos, natural de Santarém, Empresário, em união de facto com Mariana Moreira Ribeiro Nunes Sequeira, com residência fiscal na Av. Grupo de Forcados Amadores de Santarém, n.º 16, 4.º Esq, 2000-181 Santarém, portador do cartão de cidadão n.º 13431380, emitido pela República Portuguesa, válido até 03/01/2029 e Contribuinte Fiscal n.º 255554710.

6. Alexandre Miguel Duque Lourenço, natural de Lisboa - Santa Justa, Empresário, divorciado, com residência fiscal na Rua 5 de Outubro, n.º 33, Edifício São Carlos, 3.º Esq, 2790-049 Carnaxide, portador do cartão de cidadão n.º 10504379, emitido pela República Portuguesa, válido até 03/08/2031 e Contribuinte Fiscal n.º 206969317.

7. Tiago Afonso de Andrade, natural de Amadora - Venteira, Diretor de Marketing, solteiro com residência fiscal na Rua da Bela Vista, n.º 35, 2715-268 Almargem do Bispo, portador do cartão de cidadão n.º 14527650, emitido pela República Portuguesa, válido até 26/03/2026 e Contribuinte Fiscal n.º 256282676.

8. Ana Cristina Silva Agostinho Cardoso, natural de Lisboa, Gerente Comercial, casada com Rui Jorge de Oliveira Cardoso em regime de comunhão de adquiridos, com residência fiscal na Rua Mestre Aquilino Ribeiro, n.º 77, Murtal, 2775-074 Parede, portadora do cartão de cidadão n.º 07701842, emitido pela República Portuguesa, válido até 31/01/2029 e Contribuinte Fiscal n.º 188570373.

9. David Miguel Pires Rosado, natural de Santarém, Comercial, solteiro, com residência fiscal na Rua de Vale Mansos n.º 88 A, 2100-037 Coruche, portador do cartão de cidadão n.º 14581596, emitido pela República Portuguesa, válido até 10/04/2031 e Contribuinte Fiscal n.º 258647507.

Alexandre Miguel Duque Lourenço, faz-se representar por Tiago Filipe Vasconcelos Rodrigues, mediante procuração, nos termos legais, que se juntam em anexo à presente ata.

David João Brás Antunes faz-se representar por Tiago Afonso de Andrade, mediante procuração, nos termos legais, que se junta em anexo à presente ata.

João Nuno Duarte Jorge de Sousa Santos, faz-se representar por, Mariana Moreira Ribeiro Nunes Sequeira, mediante procuração, nos termos legais, que se juntam em anexo à presente ata.

Para a condução dos trabalhos foram eleitos os seguintes dois cooperadores fundadores que passarão a constituir a Mesa da Assembleia Geral para o primeiro mandato:

PRESIDENTE: David Miguel Pires Rosado



VICE-PRESIDENTE: Maria do Rosário Inácio Vasconcelos Rodrigues

VOTOS A FAVOR: 9

VOTOS CONTRA: 0

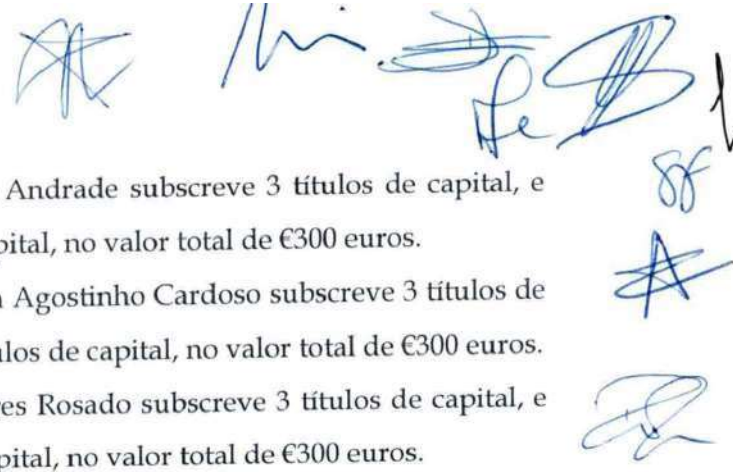
ABSTENÇÃO: 0

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral declarou aberta a reunião constitutiva, tendo procedido de imediato à leitura do projeto de estatutos, que, após discussão, foi aprovado pelos fundadores, ficando assim deliberado a constituição desta cooperativa, que se integra no ramo de habitação e construção do setor cooperativo, e que se regerá pelos estatutos ora aprovados, pelo Código Cooperativo, regulamentos internos e demais legislação aplicável.

O objeto da social da sua atividade é a construção de edifícios residenciais para habitação dos seus membros.

O capital social é variável e ilimitado no montante inicial de € 2700 (dois mil e setecentos euros), sendo representado por títulos de capital nominativos, com o valor unitário de €100 euros, e encontra-se integralmente realizado em dinheiro, da forma seguinte:

1. Cooperador fundador Soraia Filipa Domingues Ferreira subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
2. Cooperador fundador David João Brás Antunes subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
3. Cooperador fundador Rui Manuel Jesus Rodrigues subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
4. Cooperador fundador João Paulo Nunes Pereira subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
5. Cooperador fundador João Nuno Duarte Jorge de Sousa Santos subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
6. Cooperador fundador Alexandre Miguel Duque Lourenço subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.

- 
7. Cooperador fundador Tiago Afonso de Andrade subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
  8. Cooperador fundador Ana Cristina Silva Agostinho Cardoso subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
  9. Cooperador fundador David Miguel Pires Rosado subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.

A Assembleia Geral deliberou por unanimidade a admissão dos seguintes Membros Investidores:

1. Membro Investidor Tiago Filipe Vasconcelos Rodrigues, natural de São Nicolau - Santarém, Empresário, casado em regime de comunhão de bens adquiridos com Nureia da Conceição Aly Sacoer, com residência na Rua do Alviela, n.º 25, Vivenda 3, Tires, 2785-121 São Domingos de Rana, portador do cartão de cidadão n.º 13180029, emitido pela República Portuguesa, válido até 10/01/2029 e Contribuinte Fiscal n.º 238410579, que subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros.
2. Membro Investidor Ricardo Manuel da Graça Rodrigues, natural de São Sebastião da Pedreira, Empresário, solteiro, com residência fiscal na Estrada de Paço de Arcos, Torre 2, n.º 11, 3.º A, 2770-129 Paço de Arcos, portador do cartão de cidadão n.º 12111196, emitido pela República Portuguesa, válido até 20/11/2027 e Contribuinte Fiscal n.º 227401123, que subscreve 3 títulos de capital, e realiza no ato constitutivo 3 títulos de capital, no valor total de €300 euros

A Assembleia Geral de seguida apreciou e deliberou aprovar o Regulamento Interno da Cooperativa, que consta em anexo à presente Ata. O resultado da votação foi o seguinte:

VOTOS A FAVOR: 9

VOTOS CONTRA: 0

ABSTENÇÃO: 0



Seguidamente, procedeu-se à eleição dos restantes titulares dos órgãos sociais para o primeiro mandato de 4 anos, nos termos seguintes:

**Órgão de Administração**

ADMINISTRADOR ÚNICO: Tiago Filipe Vasconcelos Rodrigues

VOTOS A FAVOR: 9

VOTOS CONTRA: 0

ABSTENÇÃO: 0

**Órgão de Fiscalização**

FISCAL ÚNICO: Ricardo Manuel da Graça Rodrigues

VOTOS A FAVOR: 9

VOTOS CONTRA: 0

ABSTENÇÃO: 0

Finalmente, a Assembleia Geral apreciou e deliberou a proposta de adjudicação da obra de construção do Imóvel, conforme minuta de Contrato de Empreitada previamente enviada aos membros da Cooperativa.

VOTOS A FAVOR: 9

VOTOS CONTRA: 0

ABSTENÇÃO: 0

Nada mais havendo a deliberar, o Presidente da Mesa da Assembleia de Fundadores, doravante Presidente da Mesa da Assembleia Geral declarou o encerramento desta Assembleia Constitutiva, mandando elaborar a presente ata, que foi aprovada, e que vai assinada por todos os fundadores, a que se anexam os Estatutos, o Regulamento Interno e a minuta de Contrato de Empreitada

A

aprovados, bem como as procurações dos Cooperadores Fundadores que se fizeram representar.

[ASSINATURAS DOS FUNDADORES]

FRAÇÃO A - Sorenia Ferreira

FRAÇÃO B - P. Tiago Andrade

FRAÇÃO C - hi

FRAÇÃO D - J. M. - T. - .

FRAÇÃO E - P. Manuel Moreira Ribeiro Mendes Sequiera

FRAÇÃO F - P. ~~XXXX~~

FRAÇÃO G - Tiago Andra de

FRAÇÃO H - Ana Carolina da Costa Cardoso

FRAÇÃO I - David Dosado

ASSINATURA DOS MEMBROS INVESTIDORES

TIAGO RODRIGUES - 

RICARDO RODRIGUES - 



## PROCURAÇÃO

**Alexandre Miguel Duque Lourenço**, natural de Santa Justa, concelho de Lisboa, Divorciado, com residência fiscal na Rua 5 de outubro, 33, Ed. São Carlos, 3Esq, Carnaxide, titular do Cartão de Cidadão número 105094379, emitido pela República Portuguesa, válido até 03/08/2031, contribuinte fiscal número 206969317, constitui seu bastante procurador **Tiago FILIPE VASCONCELOS RODRIGUES**, natural de Santarém], concelho de Santarém, casado, com residência fiscal na Rua do Alviela, 25, moradia 3, 2785-121 São Domingo de Rana, titular do Cartão de Cidadão número 13180029, emitido pela República Portuguesa, válido até 10/01/2029, contribuinte fiscal número 238410579, a quem confere os necessários poderes para, em seu nome e em sua representação, apreciar, requerer e deliberar tudo o que seja necessário para os objetivos e para a defesa dos interesses da Mandante, no âmbito da Assembleia de Fundadores da Cooperativa Coop.Abidis, Cooperativa de Responsabilidade Limitada (CRL), a realizar na data de 10/04/2025, incluindo-se aqui outros atos ainda que complementares ou acessórios.

Carnaxide, 7 de abril de 2025.

Assinado por: **Alexandre Miguel Duque Lourenço**  
Num. de Identificação: 10504379  
Data: 2025.04.07 16:28:31 +0100

---

ALEXANDRE LOURENÇO

## PROCURAÇÃO

David João Brás Antunes, natural de Lisboa, concelho de Sintra, solteiro, com residência fiscal na Rua Rómulo de Carvalho N5 R/C E, 2745-373 Queluz, titular do Cartão de Cidadão número 15232321, emitido pela República Portuguesa, válido até 22/04/2027, contribuinte fiscal número 257575022, constitui seu bastante procurador **Tiago Afonso de Andrade**, natural da Venteira, concelho da Amadora, solteiro, com residência fiscal na Rua da Bela Vista 38, 2715-268 Almargem do Bispo, titular do Cartão de Cidadão número 14527650 emitido pela República Portuguesa, válido até 26/03/2026 contribuinte fiscal número 256282676 a quem confere os necessários poderes para, em seu nome e em sua representação, apreciar, requerer e deliberar tudo o que seja necessário para os objetivos e para a defesa dos interesses da Mandante, no âmbito da Assembleia de Fundadores da Cooperativa Coop.Abidis, Cooperativa de Responsabilidade Limitada (CRL), a realizar na data 10/04/2025, incluindo-se aqui outros atos ainda que complementares ou acessórios.

Queluz, 07 de Abril de 2025.

David Brás

DAVID BRÁS

JF

Janaína Espanhol  
JANAÍNA ESPANHOL  
ADVOGADA  
OA 65065 L  
OAB/MG 180995



## PROCURAÇÃO

**João Nuno Duarte Jorge de Sousa Santos**, natural de Santarém, concelho de Santarém, Solteiro, com residência fiscal na Av. Grupo de forçados amadores de Santarém n.º 16 4.º eq., titular do Cartão de Cidadão número 13431380, emitido pela República Portuguesa, válido até 03/01/2029, contribuinte fiscal número 255554710, constitui seu bastante procurador **Mariana Moreira Ribeiro Nunes Sequeira**, natural de Cascais, concelho de Cascais, solteira residência fiscal na Av. Grupo de forçados amadores de Santarém n.º 16 4.º eq., titular do Cartão de Cidadão número 13448533, emitido pela República Portuguesa, válido até 07/05/2030, contribuinte fiscal número 256713332, a quem confere os necessários poderes para, em seu nome e em sua representação, apreciar, requerer e deliberar tudo o que seja necessário para os objetivos e para a defesa dos interesses da Mandante, no âmbito da Assembleia de Fundadores da Cooperativa Coop.Abidis, Cooperativa de Responsabilidade Limitada (CRL), a realizar na data 10/04/2025, incluindo-se aqui outros atos ainda que complementares ou acessórios.

Santarém, 10 de Abril de 2025.



João Nuno Duarte Jorge de Sousa Santos

## **ESTATUTOS DA COOP.ABIDIS, CRL**

### **Artigo 1.º**

#### **Denominação**

A Cooperativa adota a denominação COOP.ABIDIS, Cooperativa de Responsabilidade Limitada (CRL), a qual durará por tempo indeterminado, e que será regida pelos presentes Estatutos, regulamento interno, Código Cooperativo, e demais legislação aplicável.

### **Artigo 2.º**

#### **Sede**

A Cooperativa terá a sua sede na Urbanização S. Roque, Lote 4C, n.º 1, 2000-850 Santarém, na União de Freguesia da Cidade de Santarém, concelho de Santarém, distrito de Santarém, podendo a Administração proceder à sua deslocação dentro do mesmo concelho ou concelhos limítrofes.

### **Artigo 3.º**

#### **Ramo e objeto**

A Cooperativa insere-se no ramo de habitação e construção do setor cooperativo, e tem por objeto a construção de edifícios residenciais para habitação dos seus membros, esgotando-se o seu objeto com a atribuição dos fogos a estes.

### **Artigo 4.º**

#### **Capital Social**

1. O capital social, no montante mínimo inicial de € 2700 (dois mil e setecentos euros), é variável e ilimitado, sendo representado por títulos nominativos com o valor nominal unitário de € 100,00 (cem euros).



2. Cada cooperador deverá subscrever, pelo menos, 3 (três) títulos de capital, os quais deverão ser realizados em dinheiro no ato da subscrição.
3. O capital social poderá ser aumentado, quer pela admissão de novos cooperadores, quer por deliberação da assembleia geral, que definirá as condições de subscrição, nomeadamente para efeitos da admissão de membros investidores.

## **Artigo 5.º**

### **Transmissão de Títulos de Capital**

1. A transmissão dos títulos de capital implica a transferência de todos os direitos e obrigações do transmitente e que constituam a sua posição social, bem como a posição assumida em qualquer contrato celebrado com a cooperativa, devendo ser admitida apenas a título excepcional, necessitando de aprovação da Assembleia Geral após pedido nesse sentido, sem a que não produzirá efeitos.
2. A transmissão pode ocorrer em vida ou por morte do cooperador, sendo indispensável que o adquirente ou sucessível seja já cooperador ou reúna as condições de admissão exigidas e manifestado vontade de aderir à Cooperativa.
3. Não podendo operar-se a transmissão *mortis causa*, os sucessíveis têm direito a receber o montante dos títulos do autor da sucessão, segundo o valor nominal, reduzido em função da quota-parte dos prejuízos, nos termos do Código Cooperativo.

## **Artigo 6.º**

### **Reservas**

1. Sem prejuízo no disposto no artigo seguinte, a Cooperativa constituirá como reservas obrigatórias a reserva legal e a reserva para educação e formação cooperativa.
2. A cooperativa pode ainda por deliberação da Assembleia Geral, constituir outras reservas, devendo neste caso determinar o seu modo de formação, aplicação e liquidação.
3. As reservas terão o destino, modo de formação, aplicação e liquidação determinados na lei.

## **Artigo 7.º**

### **Fundo para Conservação e Reparação**

A Cooperativa constituirá um fundo destinado a financiar obras de reparação, conservação e limpeza do património propriedade da Cooperativa, revertendo para aquela as importâncias que forem determinadas pela Assembleia Geral.

## **Artigo 8.º**

### **Fundo para Construção**

A Cooperativa constituirá um fundo destinado a financiar a aquisição ou construção de novos fogos ou instalações sociais da Cooperativa, para a mesma revertendo um montante de 0,01% da soma dos seguintes valores:

- a) Custo do terreno e infraestruturas;
- b) Custo dos estudos e projetos;
- c) Custo da construção e dos equipamentos complementares quando integrados nas edificações;
- d) Encargos administrativos com a execução da obra;
- e) Montante das licenças e taxas até à entrega do fogo em condições de ser habitado.

## **Artigo 9.º**

### **Aplicação das reservas e fundos**

A Assembleia Geral definirá as formas de aplicação das reservas e dos fundos, nos limites da lei.

## **Artigo 10.º**

### **Cooperadores**

1. Poderão ser membros da Cooperativa as pessoas que aceitem os seus Estatutos, estejam aptas a assumir as responsabilidades da integração no projeto em causa e pretendam fazer parte do empreendimento a executar pela Cooperativa.



2. Os menores que pretendam integrar a Cooperativa devem ser representados em todos os seus atos perante a Cooperativa pelos titulares do poder paternal e, subsidiariamente, pela tutela.

### **Artigo 11.º**

#### **Admissão e demissão dos cooperadores**

1. A admissão dos cooperadores é da competência do órgão de administração, mediante verificação das condições previstas nestes Estatutos.
2. A admissão dos cooperadores efetua-se mediante a submissão de um pedido efetuado pelo proponente.
3. A admissão é decidida e comunicada ao candidato no prazo de 30 dias.
4. O direito de demissão pode ser exercido pelos Cooperadores até ao momento da adjudicação da obra, através de comunicação ao órgão de administração com um pré-aviso de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da responsabilidade pelo cumprimento das suas obrigações como membro da Cooperativa.

### **Artigo 12.º**

#### **Membros Investidores**

1. É admitida na Cooperativa a entrada de membros investidores, cuja soma total das entradas não pode ser superior a 30% das entradas realizadas na cooperativa.
2. A admissão dos membros investidores será feita através da subscrição de títulos de capital e/ou de títulos de investimento.
3. Os direitos e deveres dos membros investidores, bem como outros elementos, constarão da proposta de admissão a submeter à Assembleia Geral, nos termos do Código Cooperativo.

### **Artigo 13.º**

#### **Órgãos Sociais**

1. São órgãos sociais da Cooperativa a assembleia geral, o órgão de administração e o órgão de fiscalização.
2. Os titulares dos órgãos sociais serão eleitos pela Assembleia Geral de entre os cooperadores por um período de quatro anos.

3. A Assembleia Geral pode aprovar a destituição dos titulares dos órgãos sociais por voto unânime dos seus membros, sem prejuízo de competente processo disciplinar, nos termos do Código Cooperativo.
4. Os titulares dos órgãos sociais poderão ser remunerados, devendo a respectiva retribuição ser fixada pela Assembleia Geral.

#### **Artigo 14.º**

##### **Assembleia Geral**

1. A Assembleia Geral é o órgão supremo da cooperativa, em que participam todos os cooperadores no pleno gozo dos seus direitos.
2. A Mesa da Assembleia Geral é composta por um Presidente e um Vice-Presidente.
3. Ao Presidente incumbe convocar a Assembleia Geral, presidir a mesma e dirigir os trabalhos, sendo substituído nas suas faltas e impedimentos pelo Vice-presidente.
4. Ao Vice-Presidente compete coadjuvar o presidente na orientação dos trabalhos e elaborar as atas das reuniões.
5. Na falta de qualquer dos membros da mesa da Assembleia Geral, competirá à Assembleia Geral eleger os respectivos substitutos de entre os cooperadores presentes, os quais cessarão funções no termo da reunião.
6. São admitidos os votos por correspondência e por representação competindo ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral assegurar a autenticidade e confidencialidade dos respetivos instrumentos e procedimentos.

#### **Artigo 15.º**

##### **Órgão de Administração**

A administração e representação da cooperativa são exercidas por um Administrador Único eleito em Assembleia Geral, que designa quem o substitui nas suas faltas e impedimentos.

#### **Artigo 16.º**

##### **Órgão de Fiscalização**

1. O órgão de fiscalização da cooperativa é exercida por um Fiscal Único.
2. A Assembleia Geral pode eleger um suplente do Fiscal Único.

#### **Artigo 17.º**

##### **Forma de Obrigar**

1. A Cooperativa obriga-se com a assinatura do Administrador Único.
2. O Administrador Único poderá constituir um ou mais mandatários ou procuradores, delegando-lhes determinados poderes previstos na lei, nos estatutos ou aprovados em assembleia geral.

#### **Artigo 18.º**

##### **Regime de propriedade dos fogos**

A Cooperativa adopta, nos fogos a construir ou a adquirir para os seus cooperadores, o regime de propriedade individual.

#### **Artigo 19.º**

##### **Dissolução e Liquidação**

1. A Cooperativa dissolve-se quando o seu objeto estiver concluído, por deliberação da Assembleia Geral, ou se for deliberado que não pode continuar a prosseguir os seus objetivos, devendo ser eleita uma comissão liquidatária, nos termos e para os efeitos designados na lei.
2. A partilha observará o disposto no Código Cooperativo.



REGULAMENTO INTERNO DA  
COOP.ABIDIS, CRL

CAPÍTULO I

ÂMBITO E PROJETO

Artigo 1.º

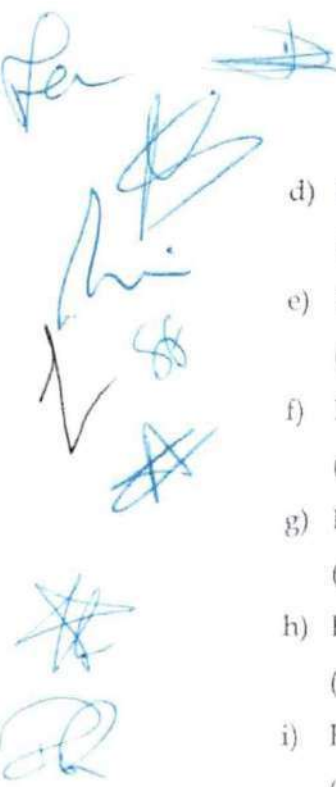
(Objeto)

O presente Regulamento Interno ("**Regulamento**") tem por objeto estabelecer as regras e princípios gerais a observar pelos cooperadores da cooperativa do ramo da habitação COOP.ABIDIS, CRL ("**Cooperativa**"), conforme previsto no artigo 1.º dos seus Estatutos ("**Estatutos**"), designadamente determinando as regras aplicáveis aos montantes a pagar pelos Cooperadores por conta do custo de cada fogo, o funcionamento dos órgãos sociais da Cooperativa, bem como, os direitos e deveres dos cooperadores.

Artigo 2.º

(Projeto)

1. A Cooperativa tem como objeto a construção de fogos para habitação dos Cooperadores, mediante a aquisição e desenvolvimento de um projeto residencial no prédio urbano situado na Rua das Parreiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Santarém sob o n.º 1226 da freguesia de São Nicolau e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 5978 da freguesia de Santarém (São Nicolau) ("**Imóvel**").
2. O projeto residencial referido no número anterior será desenvolvido com base nas especificações definidas no **Anexo I** ("**Projeto**"), e será composto pelas seguintes frações autónomas, cujas tipologias e características se encontram melhor definidas no referido **Anexo II** ("**Frações Autónomas**"):
  - a) Fração Autónoma designada pela letra A, no piso 1 com a tipologia T3 ("**Fração Autónoma A**");
  - b) Fração Autónoma designada pela letra B, no piso 1, com a tipologia T2 ("**Fração Autónoma B**");
  - c) Fração Autónoma designada pela letra C, no piso 1, com a tipologia T2 ("**Fração Autónoma C**");

- 
- d) Fração Autónoma designada pela letra D, no piso 2, com a tipologia T3 ("Fração Autónoma D");
  - e) Fração Autónoma designada pela letra E, no piso 2, com a tipologia T2 ("Fração Autónoma E");
  - f) Fração Autónoma designada pela letra F, no piso 2, com a tipologia T2 ("Fração Autónoma F");
  - g) Fração Autónoma designada pela letra G, no piso 3, com a tipologia T3 ("Fração Autónoma G");
  - h) Fração Autónoma designada pela letra H, no piso 3, com a tipologia T2 ("Fração Autónoma H");
  - i) Fração Autónoma designada pela letra I, no piso 3, com a tipologia T2 ("Fração Autónoma I");

- 3. Poderá haver a necessidade de ajustes ou alterações ao Projeto, nomeadamente por imposições de entidades administrativas ou por motivos técnicos.
- 4. A execução do Projeto inclui as seguintes fases, as quais constituem condições para a conclusão do Projeto:
  - a) Aprovação do empreiteiro para a execução do Projeto e adjudicação da obra;
  - b) Cumprimento das regras legais de licenciamento urbanístico do Projeto;
  - c) Trabalhos de construção;
  - d) Conclusão da obra;
  - e) Submissão do Imóvel ao regime da propriedade horizontal nos termos indicados no Projeto;
  - f) Submissão de documentação (termos de responsabilidade, telas finais e outros documentos) junto da Câmara Municipal competente para efeitos de autorização de utilização;
  - g) Submissão de todos os atos de registo correspondentes, na matriz e no registo predial.
- 5. Após a conclusão do Projeto, a Cooperativa transmitirá as Frações Autónomas aos Cooperadores, nos termos que resultam do Termo de Adesão (conforme definido no n.º 3 do artigo seguinte) e do presente Regulamento Interno.
- 6. O órgão de administração facultará aos Cooperadores, com uma periodicidade trimestral, informação sobre o desenvolvimento do Projeto, incluindo no que respeita ao orçamento, a custos, e a ajustes ou alterações ao Projeto (decorrentes de imposições de entidades administrativas ou decorrentes de imposições técnicas).

CAPÍTULO II

COOPERADORES E DE MEMBROS INVESTIDORES

Artigo 3.º

(Admissão de Cooperadores)

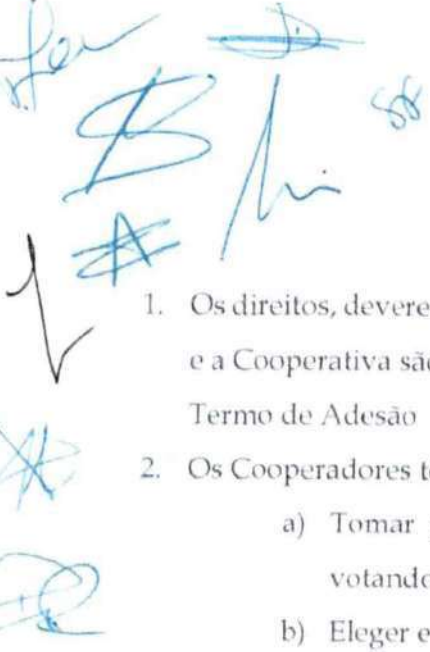
1. Nos termos do disposto no artigo 11.º do Estatutos, a admissão dos Cooperadores é da competência do órgão de administração, mediante verificação do cumprimento das condições determinadas para o efeito.
2. O número de Cooperadores é limitado ao número de Frações Autónomas previstas no Projeto.
3. O processo de adesão de um novo Cooperador é instruído com a formulação de pedido acompanhado de termo de adesão, com a identificação da Fração Autónoma que será transmitida pela Cooperativa ao Cooperador, após a conclusão do Projeto e com a especificação do custo total de aquisição ("**Termo de Adesão**").

Artigo 4.º

(Admissão de Membros Investidores)

1. É admitida na Cooperativa a entrada de membros investidores ("**Membros Investidores**"), nos termos do artigo 12.º dos Estatutos.
2. A admissão dos Membros Investidores será feita através de títulos de capital e/ou de títulos de investimento.
3. A admissão de Membros Investidores tem de ser aprovada em Assembleia Geral, mediante proposta do órgão de administração.
4. A proposta de admissão de Membros Investidores efetuada pelo órgão de administração deve abranger os seguintes elementos:
  - a) O capital mínimo a subscrever pelos Membros Investidores e as condições da sua realização;
  - b) O elenco de direitos e deveres a que fiquem vinculados;
  - c) As condições de saída da qualidade de Membro Investidor.





## Artigo 5.º

### (Direitos e deveres dos Cooperadores)

1. Os direitos, deveres e obrigações recíprocos entre Cooperadores e entre os Cooperadores e a Cooperativa são os resultantes dos Estatutos, do presente Regulamento Interno e do Termo de Adesão
2. Os Cooperadores têm direito, designadamente, a:
  - a) Tomar parte na Assembleia Geral, apresentando propostas, discutindo e votando os pontos constantes da ordem de trabalhos;
  - b) Eleger e ser eleitos para os órgãos da Cooperativa;
  - c) Requerer informações aos órgãos competentes da Cooperativa e examinar o relatório de gestão e documentos de prestação de contas, nos períodos e nas condições que forem fixados pelos estatutos, pela assembleia geral ou pelo órgão de administração;
  - d) Adquirir a respetiva Fração Autónoma após a conclusão do Projeto, nos termos previstos nos Estatutos e no Regulamentos Interno;
  - e) Apresentar a sua demissão.
3. Os Cooperadores têm também o direito de visitar a Empreitada, durante o seu decurso, em dia a acordar entre a Cooperativa e o Empreiteiro, tendencialmente de 60 em 60 dias, que será comunicado aos Cooperadores com antecedência mínima de 5 dias.
4. Os Cooperadores têm, designadamente, os seguintes deveres:
  - a) Respeitar os princípios cooperativos, a legislação aplicável, os Estatutos, bem como o presente Regulamento Interno;
  - b) Tomar parte nas Assembleias Gerais;
  - c) Adquirir a respetiva Fração Autónoma após a conclusão do Projeto, nos termos previstos nos Estatutos e no Regulamentos Interno;

## Artigo 6.º

### (Demissão do Cooperador)

1. O direito de demissão pode ser exercido pelos Cooperadores até ao momento da adjudicação da obra.
2. Os Cooperadores que queiram exercer o direito de se demitir deverão comunicar a sua vontade, por escrito, ao órgão de administração, com um pré-aviso de 30 (trinta) dias.

3. Em caso de demissão, o Cooperador demissionário terá direito ao reembolso da sua entrada de capital, mas perderá qualquer direito a ser reembolsado pelos montantes pagos a título de adiantamento de preço.

## **CAPÍTULO II**

### **ÓRGÃOS SOCIAIS**

#### **Artigo 7.º**

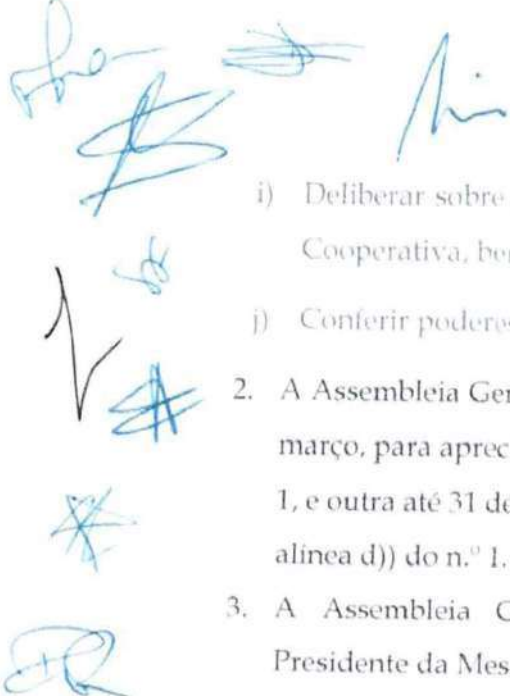
##### **(Tomada de Posse e Início de Funções)**

1. Os membros eleitos iniciam as suas funções a partir da data da Assembleia Geral que os elegeu, devendo a Mesa conferir-lhes a posse dos respetivos cargos.
2. Os titulares que cessem as suas funções continuarão no exercício delas até que a posse seja dada aos novos titulares.
3. Os Membros Investidores podem ser eleitos para os órgãos sociais.

#### **Artigo 8.º**

##### **(Assembleia Geral)**

1. É da competência da Assembleia Geral:
  - a) Eleger e destituir os titulares dos órgãos da Cooperativa;
  - b) Apreciar e votar anualmente o relatório de gestão e documentos de prestação de contas, bem como o parecer do órgão de fiscalização;
  - c) Apreciar a certificação legal de contas, quando a houver;
  - d) Apreciar e votar o orçamento e o plano de atividades para o exercício seguinte;
  - e) Alterar os Estatutos, bem como o Regulamento Interno;
  - f) Aprovar a dissolução voluntária da Cooperativa;
  - g) Deliberar sobre a exclusão de Cooperadores e Membros Investidores e sobre a destituição dos titulares dos órgãos sociais, e ainda funcionar como instância de recurso, quer quanto à admissão ou recusa de novos Cooperadores ou Membros Investidores, quer em relação às sanções aplicadas pelo órgão de administração;
  - h) Fixar a remuneração dos titulares dos órgãos sociais da Cooperativa;

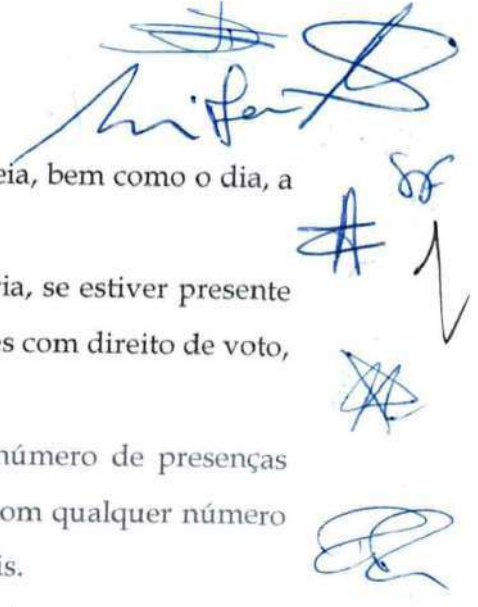
- 
- i) Deliberar sobre a proposição de ações da Cooperativa contra órgãos sociais da Cooperativa, bem como a desistência e a transação nessas ações;
- j) Conferir poderes ao órgão de administração para a aquisição do Imóvel.
2. A Assembleia Geral reúne ordinariamente 2 (duas) vezes por ano, uma até 31 de março, para apreciação e votação das matérias referidas nas alíneas b)) e c)) do n.º 1, e outra até 31 de dezembro, para apreciação e votação das matérias referidas na alínea d)) do n.º 1.
3. A Assembleia Geral reúne extraordinariamente quando convocada pelo Presidente da Mesa, por sua iniciativa, a pedido do órgão de administração ou de fiscalização, ou a requerimento de, pelo menos, 60% dos Cooperadores e/ou Membros Investidores.
4. Nos termos do artigo 14.º dos Estatutos, a mesa da Assembleia Geral é constituída por um presidente e por um vice-presidente.
5. Ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral incumbe:
- a) Convocar a Assembleia Geral;
  - b) Presidir à Assembleia Geral e dirigir os trabalhos;
  - c) Verificar as condições de elegibilidade dos candidatos aos órgãos da Cooperativa;
  - d) Conferir posse aos eleitos para os órgãos da Cooperativa.
6. Nas suas faltas e impedimentos, o presidente é substituído pelo vice-presidente.
7. Na falta de qualquer dos membros da mesa da Assembleia Geral, compete a esta eleger os respectivos substitutos, de entre os Cooperadores presentes, os quais cessarão as suas funções no termo da reunião.

#### Artigo 9.º

##### (Convocatória e funcionamento da Assembleia Geral)

1. A Assembleia Geral é convocada pelo Presidente da Mesa com, pelo menos, 15 dias de antecedência, por via postal registada, ou ainda, em relação aos Cooperadores e Membros Investidores que comuniquem previamente o seu consentimento, por envio através de correio eletrónico com recibo de leitura.





- 
2. A convocatória contém a ordem de trabalhos da assembleia, bem como o dia, a hora e o local da reunião.
  3. A Assembleia Geral reúne à hora marcada na convocatória, se estiver presente mais de metade dos Cooperadores e Membros Investidores com direito de voto, ou seus representantes devidamente credenciados.
  4. Se, à hora marcada para a reunião, não se verificar o número de presenças previsto no número anterior, a Assembleia Geral reúne, com qualquer número de Cooperadores e Membros Investidores, uma hora depois.
  5. Nas Assembleias Gerais cada Cooperador dispõe de um voto.
  6. Salvo disposição expressa em contrário nos Estatutos, no presente Regulamento Interno, ou na legislação aplicável, as deliberações são tomadas por maioria simples.
  7. É exigida maioria qualificada de, pelo menos, dois terços dos votos expressos na aprovação das matérias constantes da alínea f), sem prejuízo do disposto no artigo 18.º, bem como das alíneas g) e i) do artigo anterior.
  8. É exigida unanimidade dos votos na aprovação das matérias constantes da alínea e)) do artigo anterior, bem como para a destituição dos órgãos sociais.
  9. É admitido o voto por correspondência, sob a condição de o seu sentido ser expressamente indicado em relação ao ponto ou pontos da ordem de trabalhos e de os estatutos regularem o seu exercício, a forma de verificar a sua autenticidade e de assegurar a sua confidencialidade.
  10. É admitido o voto por representação, devendo o mandato, apenas atribuível a outro cooperador ou a familiar maior do mandante, constar de documento escrito e datado dirigido ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, cabendo-lhe assegurar a autenticidade do instrumento de representação.

### CAPÍTULO III


#### CUSTOS DAS FRAÇÕES AUTÓNOMAS

##### Artigo 10.º (Custos)



1. O custo total estimado que a Cooperativa terá de suportar para adquirir o Imóvel e cumprir todas as Condições para a Conclusão do Projeto (incluindo custos relacionados com financiamento bancário) é € 1.670.000 (Um milhão seiscentos e



setenta mil euros) ("**Custo Total Estimado**"), conforme decorre do Anexo III.









2. O Custo Total Estimado será repartido pelos adquirentes das Frações Autónomas nos seguintes termos:

- 
- 
- a) € 210.000 (Duzentos e dez mil euros) pelo adquirente da Fração Autónoma A;
  - b) € 165.000 (Cento e sessenta e cinco mil euros) pelo adquirente da Fração Autónoma B;
  - c) € 185.000 (Cento e oitenta e cinco mil euros) pelo adquirente da Fração Autónoma C;
  - d) € 200.000 (Duzentos mil euros) pelo adquirente da Fração Autónoma D;
  - e) € 177.500 (Cento e setenta e sete mil e quinhentos euros) pelo adquirente da Fração Autónoma E;
  - f) € 177.500 (Cento e setenta e sete mil e quinhentos euros) pelo adquirente da Fração Autónoma F;
  - g) € 200.000 (Duzentos mil euros) pelo adquirente da Fração Autónoma G;
  - h) € 177.500 (Cento e setenta e sete mil e quinhentos euros) pelo adquirente da Fração Autónoma H;
  - i) € 177.500 (Cento e setenta e sete mil e quinhentos euros) pelo adquirente da Fração Autónoma I;

3. Caso um Cooperador opte por não usufruir da sua quota parte de financiamento bancário, ao valor definido no número anterior, serão descontados 2% (dois por cento) relativos aos custos relacionados com o financiamento bancário.

4. Tendo em consideração que um Projeto com esta natureza se encontra necessariamente sujeito a potenciais variações resultantes de aspetos imprevistos e imprevisíveis, os adquirentes das Frações Autónomas comprometem-se a suportar quaisquer custos adicionais, para além do Custo Total Estimado, que possam vir a ser necessários para a Cooperativa cumprir todas as Condições para a Conclusão do Projeto ("**Custos Adicionais**"), nas seguintes proporções:

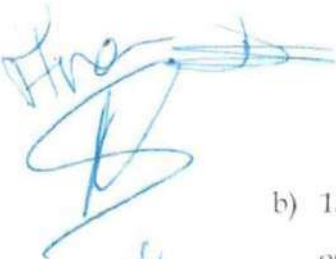

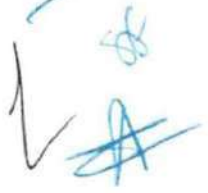


- a) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autónoma A;

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- b) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma B;
- c) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma C;
- d) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma D;
- e) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma E;
- f) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma F;
- g) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma G;
- h) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma H;
- i) 11,11 % (Onze vírgula onze por cento) pelo adquirente da Fração Autônoma I;

**Artigo 11.º**  
**(Preço das Frações Autônomas)**

1. O preço de cada uma das Frações Autônomas corresponde ao Custo Total Estimado repartido por cada Fração Autônoma, conforme referido no n.º 2 do artigo anterior, acrescido dos Custos Adicionais repartidos por cada Fração Autônoma segundo o critério previsto no n.º 4 do artigo anterior.
2. Caso se venha a apurar um custo efetivo para o cumprimento das Condições para a Conclusão do Projeto inferior ao Custo Total Estimado, o preço de cada uma das Frações Autônomas será reduzido proporcionalmente de acordo com os critérios previstos no n.º 4 do artigo anterior.
3. Salvo se acordado um faseamento diferente em Assembleia Geral, o preço estimado das Frações Autônomas será pago pelos adquirentes das Frações Autônomas à Cooperativa nos seguintes termos:
  - a) 10% (Dez por cento) do preço estimado da Fração Autônoma na data da assinatura do Termo de Adesão;




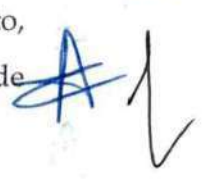


- 
- 
- 
- 
- 
- b) 15% (Quinze por cento) do preço estimado da Fração Autônoma na data da escritura de compra e venda do Imóvel;
  - c) 10% (Dez por cento) do preço estimado da Fração Autônoma na data de início da construção do Projeto;
  - d) 65% (Sessenta e Cinco por cento) do preço estimado da Fração Autônoma na data da outorga da escritura pública de compra e venda, mediante a qual a Fração Autônoma é adquirida à Cooperativa.
4. Caso um Cooperador opte por não usufruir da sua quota parte no financiamento bancário, o preço estimado das Frações Autônomas será pago pelos adquirentes das Frações Autônomas à Cooperativa nos seguintes termos:
- a) 10% (Dez por cento) do preço estimado da Fração Autônoma na data da assinatura do Termo de Adesão;
  - b) 15% (Quinze por cento) do preço estimado da Fração Autônoma na data da escritura de compra e venda do Imóvel;
  - c) 10% (Dez por cento) do preço estimado da Fração Autônoma na data de início da construção do Projeto;
  - d) 65% (Sessenta e Cinco por cento) do preço estimado da Fração Autônoma deve ser disponibilizado através de uma conta escrow junto da instituição financiadora do Imóvel, sendo o valor disponibilizado à Cooperativa em parcelas, nas mesmas condições em que o valor do financiamento bancário.
5. Com exceção da prestação que será paga na outorga da escritura pública de compra e venda de cada Fração Autônoma, a qual deverá ser realizada por cheque bancário, as restantes prestações deverão ser realizadas através de transferência bancária, através da conta do adquirente da Fração Autônoma, para conta da Cooperativa a indicar pelo órgão de administração.

## **Artigo 12.º**

### **(Transmissão das Frações Autônomas)**

1. As escrituras públicas de compra e venda das Frações Autônomas à Cooperativa deverão ser outorgadas no prazo de 30 (trinta) dias contados de a verificação da última das Condições para a Conclusão do Projeto ocorrer.



- 
- 
- 
- 
2. O dia, hora e local para a outorga da escritura pública de compra e venda de cada Fração Autônoma deverá ser agendado pela Cooperativa e notificado por escrito, pela Cooperativa aos respectivos Cooperadores, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias.
  3. As despesas com as escrituras públicas de compra e venda e o registo das mesmas serão da exclusiva responsabilidade de cada Cooperador e serão por este integralmente pagas.
  4. A partir da data da outorga de cada escritura pública de compra e venda, quaisquer dívidas, responsabilidades, impostos ou taxas (incluindo, designadamente, mas sem limitar, Imposto Municipal sobre Imóveis, taxa de proteção civil e despesas de condomínio) relacionados com cada uma das Frações Autônomas serão da exclusiva responsabilidade dos respectivos Cooperadores.
  5. A transmissão da posse de cada uma das Frações Autônomas para cada um dos Cooperadores ocorrerá na data da outorga da respetiva escritura pública de compra e venda.
  6. A entrega das chaves de cada uma das Frações Autônomas aos respetivos Cooperadores na data da outorga das respetivas escrituras públicas traduzirá a plena aceitação da Fração Autônoma pelo Cooperador e o reconhecimento de que sobre a mesma não impende qualquer defeito.
  7. Em cada escritura pública de compra e venda, cada Cooperador declarará expressamente que tem total conhecimento do estado e características da respetiva Fração Autônoma, não podendo invocar qualquer facto ou circunstância decorrente do estado e características da Fração Autônoma para reclamar da Cooperativa qualquer indemnização ou compensação.
  8. Cada Cooperador ficará sub-rogado na garantia de execução de obra prestada pelo Empreiteiro.

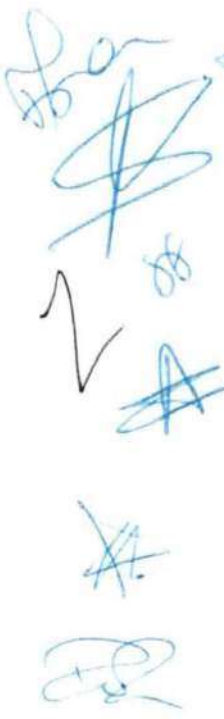
#### **CAPÍTULO IV**

#### **INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE COOPERADOR**

##### **Artigo 13.º**

##### **(Sanções)**

1. O exercício do poder disciplinar cabe ao órgão de administração, sem prejuízo



do previsto nos Estatutos e no presente Regulamento Interno.

2. Aos Cooperadores que violem os Estatutos, o presente Regulamento Interno, deliberações dos órgãos sociais, a lei ou os princípios cooperativos, poderão ser aplicáveis as seguintes sanções:
  - a) Repreensão registada;
  - b) Multa;
  - c) Suspensão dos direitos sociais do Cooperador, por um período máximo de 180 (cento e oitenta) dias;
  - d) Exclusão.

#### **Artigo 14.º**

##### **(Procedimento disciplinar)**

1. Sem prejuízo do previsto no n.º 3, nenhuma sanção poderá ser aplicada sem precedência de um processo disciplinar.
2. Do processo disciplinar deverá constar a indicação dos factos, da(s) falta(s) imputada(s) e a sua qualificação, a prova produzida, a defesa apresentada e a sanção aplicada / proposta, no caso de exclusão.
3. Não há necessidade de processo disciplinar prévio nos casos de exclusão, quando a causa desta consista no atraso de pagamento prestações previstas no presente Regulamento, aplicando-se o procedimento previsto no artigo seguinte.

#### **Artigo 15.º**

##### **(Exclusão)**

1. Caso um Cooperador falhe uma das prestações relativas ao preço das Frações Autónomas, o mesmo deverá ser notificado por escrito para que num prazo de 15 (quinze) dias regularize a situação, efetuando o pagamento em falta.
2. Caso decorrido o prazo previsto no número anterior, o Cooperador continue sem efetuar o pagamento em falta, será agendada no prazo de 15 (quinze) dias uma reunião da Assembleia Geral para a deliberação da exclusão do Cooperador faltoso.

3. O Cooperador excluído nos termos do número anterior não terá direito a qualquer reembolso pelos montantes já pagos por conta do preço da Fração Autónoma que pretendia adquirir, revertendo esses montantes, nas proporções indicadas no n.º 4 do artigo 10.º, para os restantes Cooperadores, mediante ajuste do preço devido pela aquisição de cada Fração Autónoma, salvo deliberação em contrário em Assembleia Geral.
4. No caso de um Cooperador ser excluído, a Cooperativa permitirá a adesão de um novo Cooperador que assuma a obrigação de adquirir a Fração Autónoma que seria adquirida pelo Cooperador excluído, nos termos a propor pelo órgão de administração e a aprovar pela Assembleia Geral.

## CAPÍTULO IX

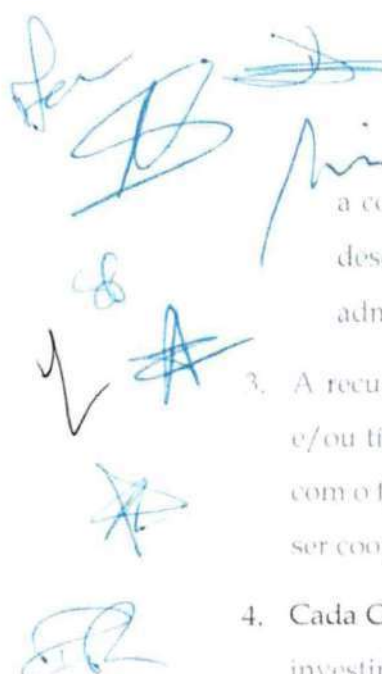
### TRANSMISSÃO DOS TÍTULOS DE CAPITAL E/OU TÍTULOS DE INVESTIMENTO DA COOPERATIVA

#### Artigo 16.º

##### (Transmissão)

1. Os títulos de capital e/ou títulos de investimento só são transmissíveis mediante autorização do órgão de administração, sob condição de o adquirente ou sucessor já ser cooperador ou, reunindo as condições de admissão exigidas, solicitar a sua admissão.
2. O Cooperador ou Membro Investidor que pretenda transmitir os seus títulos de capital e/ou títulos de investimento deve comunicá-lo, por escrito, ao órgão de administração, para que este:
  - a) Informe os restantes Cooperadores, no prazo de 5 (cinco) dias, que estes terão 15 (quinze) dias para exercer o direito de preferência sobre a transmissão dos títulos de capital e/ou títulos de investimento da Cooperativa detidos por esse Cooperador ou Membro Investidor, nos termos referidos no artigo seguinte;
  - b) Caso nenhum dos Cooperadores exerça o seu direito de preferência, determine a recusa ou concessão de autorização da transmissão dos títulos de capital e/ou títulos de investimento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias





a contar do pedido, sob pena de essa transmissão se tornar válida e eficaz, desde que o transmissário já seja cooperador ou reúna as condições de admissão exigidas.

3. A recusa do órgão de administração para a transmissão dos títulos de capital e/ou títulos de investimento da Cooperativa terá sempre de ser fundamentada com o facto do transmissário não reunir as condições de admissão exigidas para ser cooperador.
4. Cada Cooperador apenas poderá transmitir a **totalidade dos** títulos de capital e investimento que esse Cooperador detenha.
5. A transmissão dos títulos de capital e/ou títulos de investimento implica a transferência de todos os direitos e obrigações do transmitente e que constituam a sua posição social, bem como a posição assumida em qualquer acordo celebrado com a Cooperativa.
6. A transmissão em vida opera-se por endosso dos títulos a transmitir, assinados pelo transmitente, e por averbamento no livro de registo, assinado por quem obriga a Cooperativa e pelo adquirente, bem como pela cessão das posições contratuais por este assumidas.
7. A transmissão por morte opera-se pela apresentação de documento comprovativo da qualidade de herdeiro ou legatário, em função do qual será averbada em nome do seu titular, no livro de registo, que deverá ser assinado por quem obriga a Cooperativa e pelo herdeiro ou legatário.
8. Em qualquer dos casos previstos nos números anteriores será lavrada no respetivo título nota de averbamento, assinada por quem obriga a Cooperativa, com o nome do adquirente.

### Artigo 17.º

#### (Direito de preferência)

Os Cooperadores terão um direito de preferência em caso de transmissão de títulos de capital e/ou de títulos de investimento da Cooperativa pelos outros Cooperadores ou por Membros Investidores.



**CAPÍTULO VII**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 18.º**

**(Dissolução da Cooperativa)**

A Cooperativa será dissolvida após a venda da totalidade das Frações Autónomas aos Cooperadores, mediante decisão dos Cooperadores em Assembleia Geral por maioria simples.

**ARTIGO 19.º**

**(Alterações ao Regulamento Interno)**

Quaisquer alterações ao presente Regulamento devem ser objeto de aprovação unânime pela Assembleia Geral.

**Artigo 20.º**

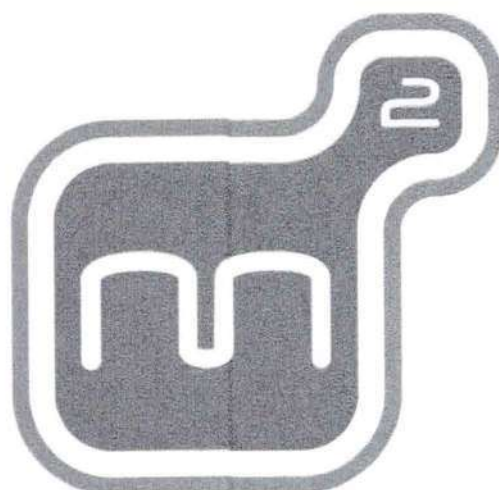
**(Foro)**

Todos os litígios emergentes dos Estatutos, do presente Regulamento Interno, ou com eles relacionados, nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento ou incumprimento ou cessação, serão dirimidos definitivamente pelos tribunais de Santarém.

**ARTIGO 21.º**

**(Produção de efeitos)**

O presente Regulamento Interno entra em vigor no dia da sua aprovação.



METROAOQUADRADO  
P O R T U G A L

# PROJETO DE ARQUITETURA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO  
COLETIVA - LOTE 26

requerente  
OFERTA DIRETA, LDA.

local  
QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

ÍNDICE DE PEÇAS DESENHADAS

DES. N.º	NOME DO DESENHO	ESCALA
ARQ1 EXISTENTE		
ARQ1.01	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
ARQ2 PROPOSTO		
ARQ2.01	IMPLANTAÇÃO SOBRE LT	1:100
ARQ2.02	PISO -1	1:100
ARQ2.03	PISO 0	1:100
ARQ2.04	PISO 1	1:100
ARQ2.05	PISO 2	1:100
ARQ2.06	COBERTURA	1:100
ARQ2.07	CORTE TRANSVERSAL	1:100
ARQ2.08	CORTE LONGITUDINAL	1:100
ARQ2.09	ALÇADO POENTE (PRINCIPAL)	1:100
ARQ2.10	ALÇADO NASCENTE (TARDOZ)	1:100
ARQ2.11	ALÇADO NORTE (LAT. ESQUERDO)	1:100
ARQ2.12	ALÇADO SUL (LAT. DIREITO)	1:100
ARQ2.13	DETALHE CONSTRUTIVO	
ARQ3 3D		
ARQ3.01	IMAGENS 3D	
ARQ3.02	IMAGENS 3D	
ARQ3.03	IMAGENS 3D	

Histórico de Revisões

Rev	Nome	Data
-----	------	------



Av. Beato Nuno, 278 A, 2495-432 Fatima - PORTUGAL

T/F +351 249 538 270

T/M +351 919 007 216

(Phone numbers for fixed and mobile)

(Phone numbers for fixed and mobile)

www.metroaquadrado.pt

geral@metroaquadrado.pt

OFERTADIRETA, LDA.

QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

PROJETO DE ARQUITETURA

ARQ - ÍNDICE DE PEÇAS DESENHADAS

proj	P66_24	data	mar 2025
------	--------	------	----------

des	ana moura, eng.ª	rev	
-----	------------------	-----	--

des	cláudia fonseca, arq.ª	rev	
-----	------------------------	-----	--

des	pedro constantino, eng.ª	rev	
-----	--------------------------	-----	--

**ARQ0.01**

proj	CP	des	ARQ	rev	
------	----	-----	-----	-----	--

© ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA METROAQUADRADO E NÃO PODE SER REPRODUZIDO, DIFUNDIDO OU COPIADO NO TODO OU EM PARTE, SEM AUTORIZAÇÃO EXPRESSA. RESEVADOS OS DIREITOS RESERVADOS EM VIGOR LEI 109 DE 01 DE ABRIL

Lista de Layers
Designação
A   Armários
A   Chaminés
A   Coretes
A   Elevadores
A   Escadas
A   Guardas
A   Lajes
A   Mobiliário
A   Paredes Exteriores
A   Paredes Interiores
A   Paredes Separadoras
A   Estacionamento
A   Pilares
A   Sanitários
A   Vigas
AE   Muro Suporte
AE   Muro Vedação
D   Acessibilidades
D   Limites - Construção
D   Limites - Implantação
D   Limites - Lote
D   Simbologias
D   Zonas - Compartimentos
D   Zonas - Fracções
T   Envolvente
T   Terreno - Existente
X   Nuvem de pontos

Histórico de Revisões		
Rev	Nome	Data



Av. Beato Nuno, 278 A, 2495-412 Fátima - PORTUGAL  
T/F +351 249 538 270 T/M +351 919 007 216  
(para redes fixas e móveis) (para redes móveis e fixas)  
www.metroaquadrado.pt geral@metroaquadrado.pt

emp	OFERTADIRETA, LDA.		
local	QUINTA DO MOCHO, LOTE 26, SANTARÉM		
obra	CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26		
projeto	PROJETO DE ARQUITETURA		
desenho	ARQ - ÍNDICE DE LAYERS		
proc	P66_24	data	mar 2025
autor	ana moura, eng.º	esc	
rev	cláudia fonseca, arq.º	rev	
col	pedro constantino, eng.º		ARQ0.02
fase	CP	esp	ARQ

© ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA METROAQUADRADO E NÃO PODE SER REPRODUZIDO, DIVULGADO OU COPIADO NO TODO OU EM PARTE, SEM AUTORIZAÇÃO EXPRESSA. RESERVADOS OS DIREITOS PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR LEI 159/02 97 DE ABRIL





Limites do Lote  
460,00m<sup>2</sup>

Histórico de Revisões  
Rev. Nome Data

**METROAQUADRADO  
PORTUGAL**

Av. Brasil Norte, 471 A - 4413-443 Fátima - PORTUGAL  
T/F +351 241 238 375 - T/F +351 241 379 027 774  
geral@metroaquadrado.pt metroaquadrado.com.pt

OFERTADIRETA, LDA

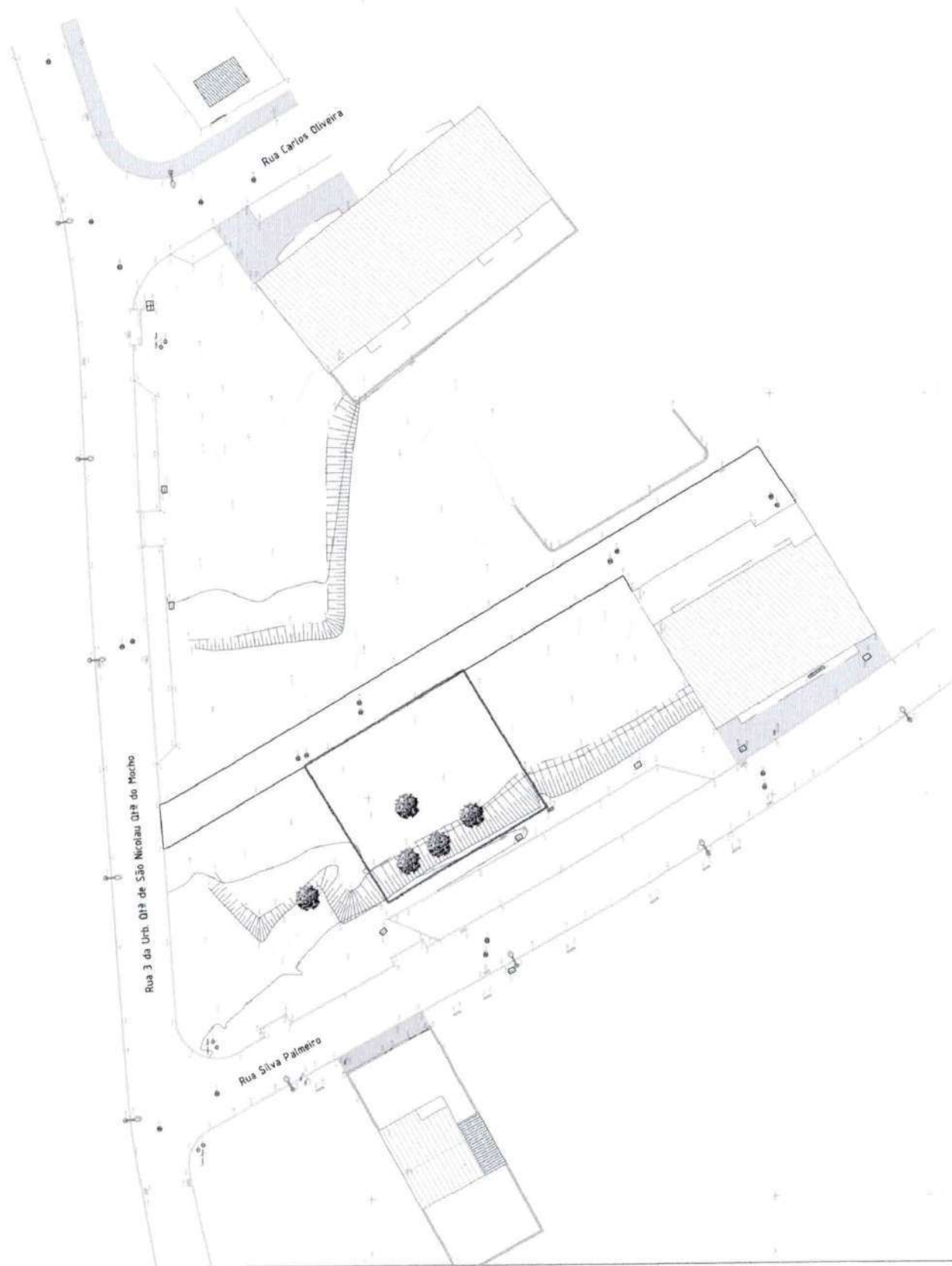
QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

PROJETO DE ARQUITETURA

EXISTENTE - LEVANTAMENTO  
TOPOGRÁFICO

Projeto	maio 2025
escala	1:500
autor	ARQ1.01
cliente	CP
arquiteto	ARQ







Área Total do Complexo

Área	Valor
Área Total do Complexo	1.000,00
Área Total do Edifício	1.000,00
Área Total do Terreno	1.000,00

Área Total do Edifício

Área	Valor
Área Total do Edifício	1.000,00
Área Total do Terreno	1.000,00

Área Total do Terreno

Área	Valor
Área Total do Terreno	1.000,00
Área Total do Edifício	1.000,00



METRACONSTRUTORA PORTUGAL

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

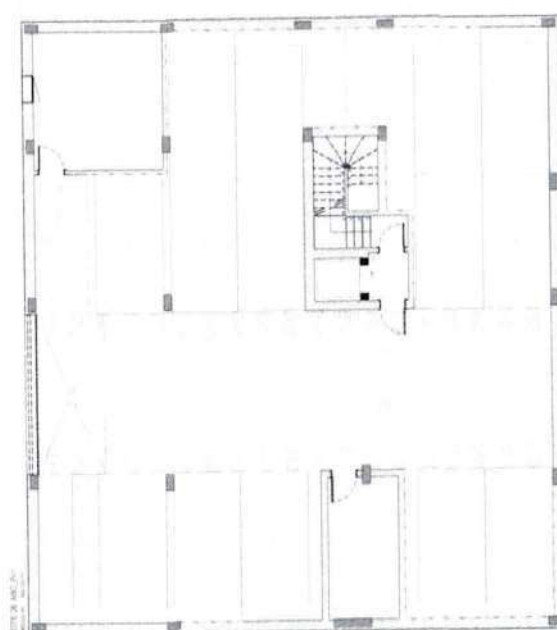
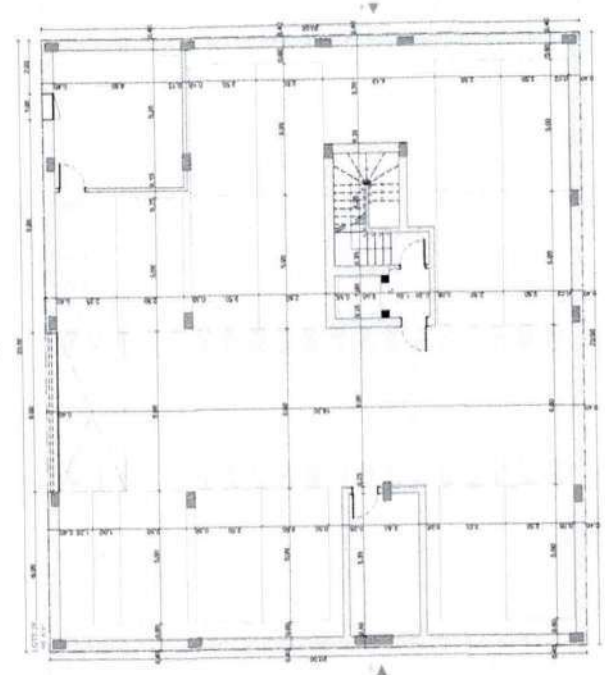
CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

CONDOMÍNIO 120

Área	Valor
Área Total do Complexo	1.000,00
Área Total do Edifício	1.000,00
Área Total do Terreno	1.000,00



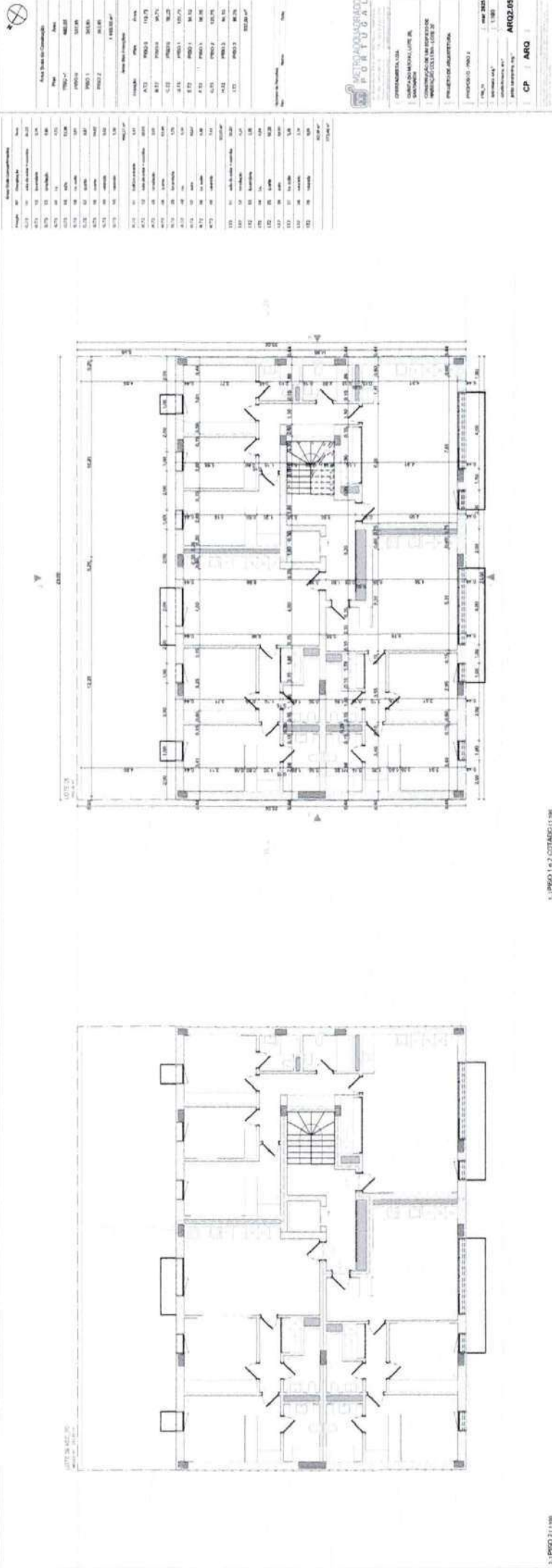
Área Total do Complexo

Área Total do Complexo

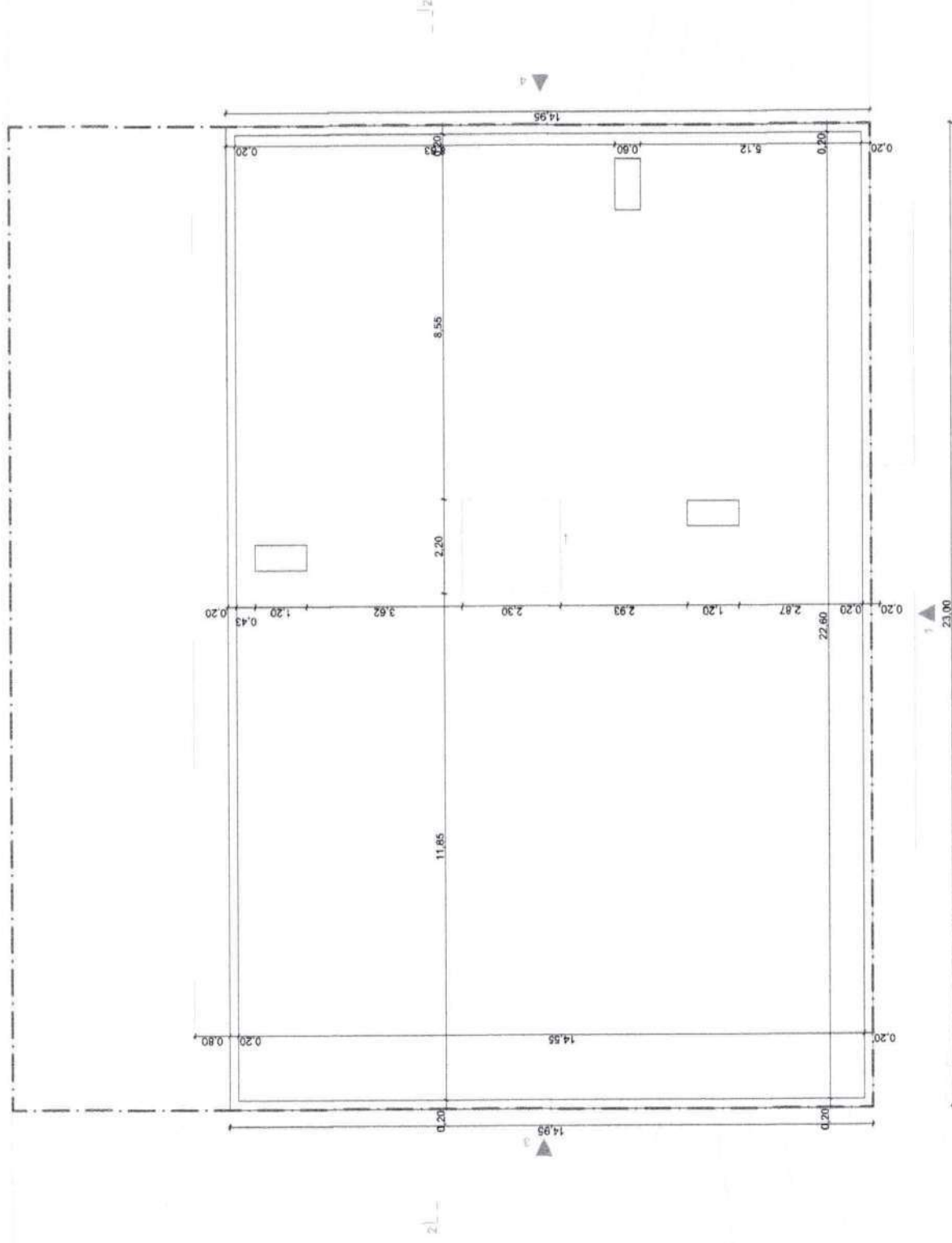








LOTE 26  
480,00 m²



Área Bruta de Construção	
Piso	Área
PISO -1	480,00
PISO 0	337,85
PISO 1	343,85
PISO 2	343,85
1 485,55 m²	

Área das Frações	
Fração	Área
A.T3	PISO 0 113,75
B.T2	PISO 0 90,70
C.T2	PISO 0 96,25
D.T3	PISO 1 125,75
E.T2	PISO 1 94,10
F.T2	PISO 1 96,25
G.T3	PISO 2 125,75
H.T2	PISO 2 94,10
I.T2	PISO 2 96,25
932,90 m²	

Histórico de Revisões  
Rev. Nome Data



Av. Beira Norte, 218 A, 2403-411 Fátima - PORTUGAL  
Tlf: +351 243 538 270 - Fax: +351 243 007 276  
geral@metroaquadrado.pt metroaquadrado.pt  
C.N.I.P. 5043032020000-25 - NIF 5043032020000-25

OFERTADIRETA, LDA  
QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTAREM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26.

PROJETO DE ARQUITETURA

PROPOSTO - COBERTURA

PBS_M	mar 2025
area m²/m², eng.*	1:100
clausula tecnica, eng.*	3
pedido construtor, eng.*	ARQ2.06

CP ARQ

Planta interior do terreno

Habilitação do Profissional  
Nome \_\_\_\_\_  
Data \_\_\_\_\_  
Data \_\_\_\_\_



Rua Santa Helena, 155 1.º andar, 4.º andar, 4.º andar, 4.º andar,  
4400-000 Vila Verde, Portugal  
T: +351 252 700 000  
F: +351 252 700 000  
E: info@metroaquadrado.pt

OMETAGRETA, LDA.

QUINTA DO MOCHO, LOTE Nº 16,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE Nº 16

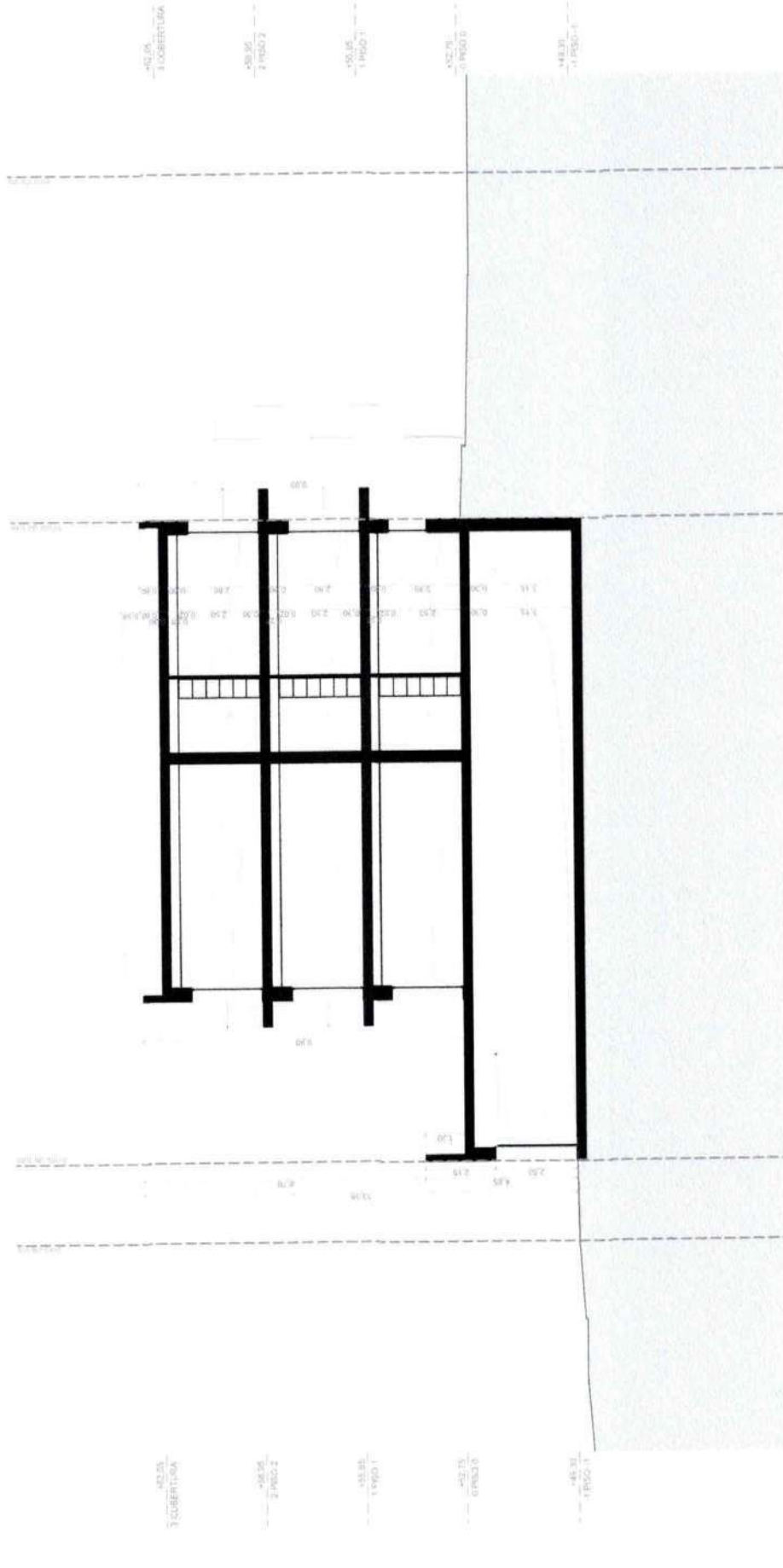
PROJETO DE ARQUITETURA

PRIMEIRO - CORTE TRANSVERSAL

Proj. Arq. \_\_\_\_\_ mar 2025  
Esc. Arq. \_\_\_\_\_ 1:100  
Arq. Arq. \_\_\_\_\_

ARQ2.07

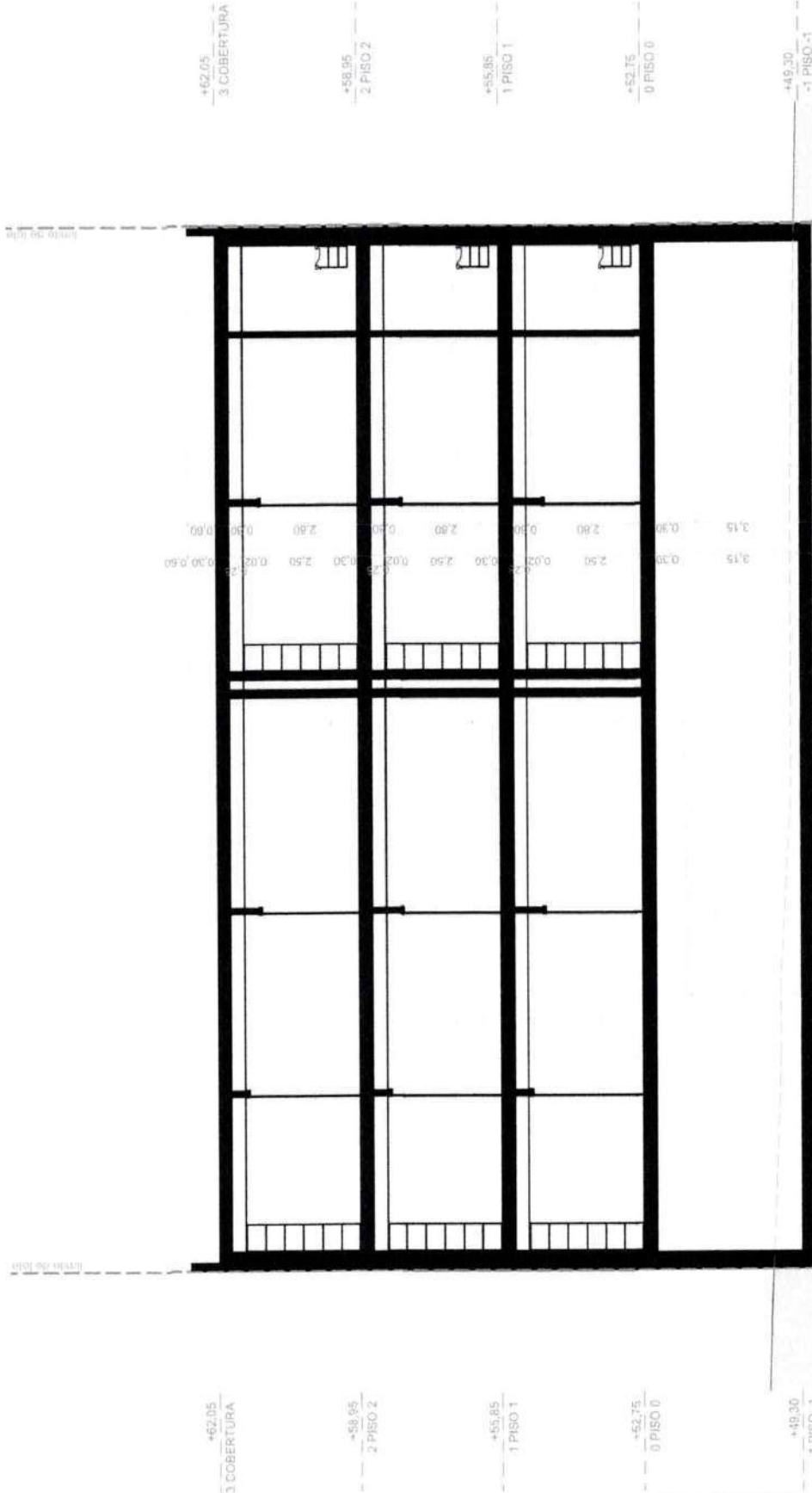
CP ARQ



1) CORTE TRANSVERSAL 1:100



Perfil natural do terreno



Histórico de Revisões

Rev	Nome	Data



METROAQUADRADO  
PORTUGAL

Av. Santa Maria, 211 A - 4400-432 Oliveira - PORTUGAL  
T1: +351 243 528 270 T1M: +351 919 207 216  
geral@metroaquadrado.pt metroaquadrado.pt

OFERTADIRETA, LDA.  
QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

PROJETO DE ARQUITETURA

PROPOSTO - CORTE LONGITUDINAL

Rev_24	mar 2025
ana moura, eng.ª	1:100
cláudia lourenço, eng.ª	
pedro castanheira, eng.ª	ARQ2.08

CP ARQ

1. Pared de fachada em vidro claro natural;
2. Cuijilharia em alumínio com vidro duplo incolor lacada a cinza escuro (RAL 5008);
3. Guarda corpos metálica lacada a cinza escuro (RAL 5008);
4. Pórtico automático seccionado lacado a cinza escuro (RAL 5008);
5. Graminéis com revestimento metálico, lacados a cinza escuro (RAL 5008);

Histórico de Revisões		
Rev	Nome	Data



Av. República, 271 A - 2410-432 Estoril - PORTUGAL  
T91 +351 249 538 270 T.M +351 919 007 250  
metroaquadrado@metroaquadrado.pt metroaquadrado.pt

Projeto de Arquitetura

OFERTADIRETA, LDA.

QUINTADO MOCHO, LOTE 26,

SANTAREM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

PROJETO DE ARQUITETURA

PROPOSTO - ALÇADO POENTE  
(PRINCIPAL)

Pais\_24

mar 2025

1:100

área mouch. eng.\*

clausula técnica. eng.\*

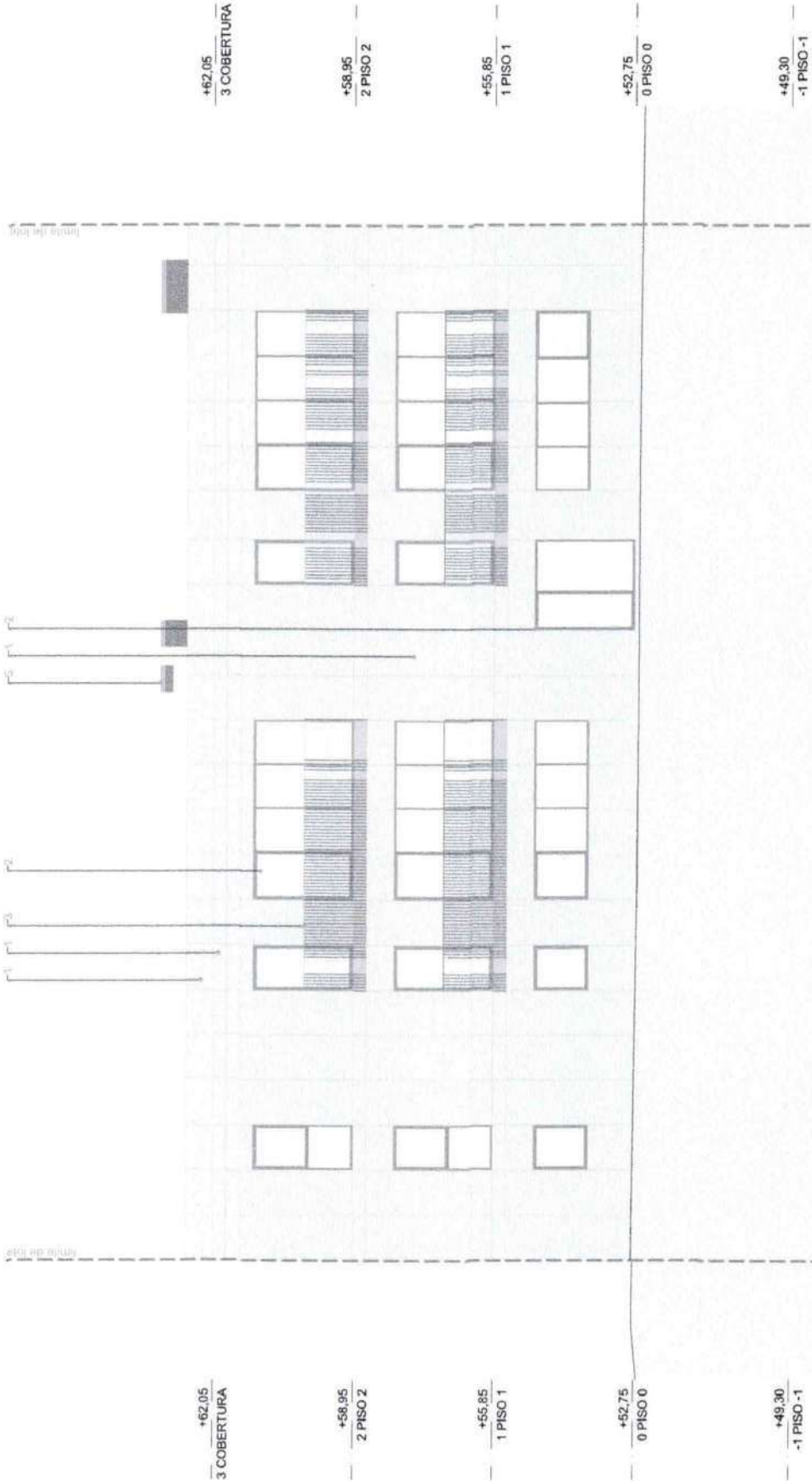
pedro constantino, eng.\*

ARQ2.09

CP

ARQ

Este documento é propriedade da Metroaquadrado Portugal, Lda. Não pode ser  
reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização escrita da Metroaquadrado Portugal, Lda.



- 1. Painel de fachada em betão alvo natural;
- 2. Cavateira em alumínio com vidro duplo (casca) lizada a cinza escuro (RAL 5008);
- 3. Guarda-corpos metálica lizada a cinza escuro (RAL 5008);
- 4. Portão automático secionado lizado a cinza escuro (RAL 5008);
- 5. Chaminés com revestimento metálico lizadas a cinza escuro (RAL 5008).

Histórico de Revisões		
Rev	Nome	Data



METROAQUADRADO  
PORTUGAL

AL. Rua Nova, 319 A, 480-432 Fátima - PORTUGAL  
T8 - 351 349 126 273 T9 - 351 019 502 216  
Email: metroa@metroa.pt metroa.pt

OFERTA DIRETA, LDA

QUINTA DO MOCHO, LOTE 26, SANTARÉM

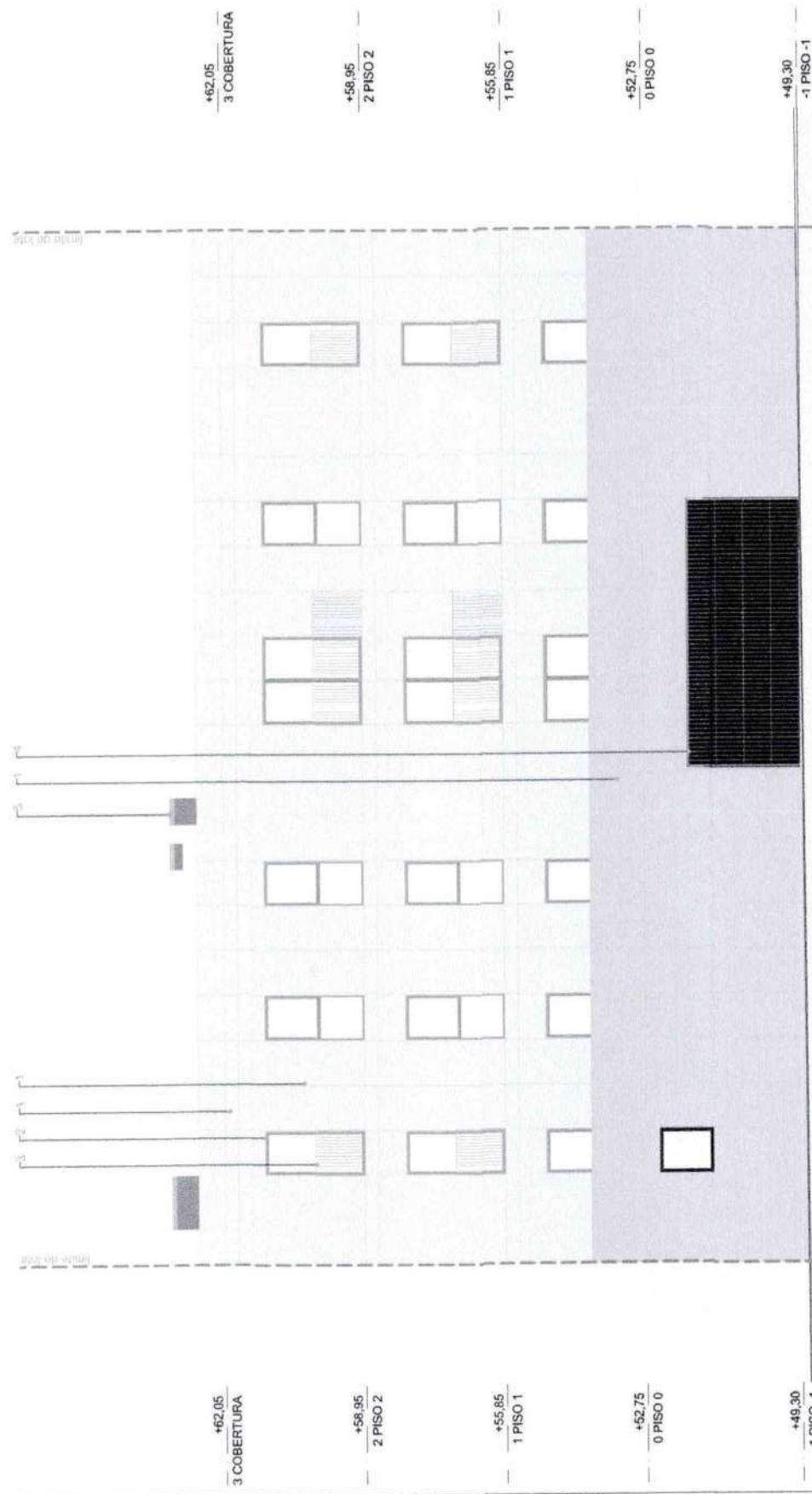
CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

PROJETO DE ARQUITETURA

PROPOSTO - ALÇADO NASCENTE (TARVOZ)

Proj_24	mar 2025
Área m² obra, eng.*	1:100
Edifício proposta, eng.*	
Projeto construtivo, eng.*	ARQ2.10
CP	ARQ

AL. 2025.0022.0001 - 1.º ANDAR, ALÇADO NASCENTE (TARVOZ) - 1:100  
O presente projeto foi elaborado em conformidade com o Regulamento Geral de Urbanização (RGU) e o Regulamento Geral de Edificação (RGE).







1. *Manuale dei concetti e dei principi della natura*.
2. *Concetti e principi della natura* (1994, 1995).
3. *Concetti e principi della natura* (1994, 1995).
4. *Concetti e principi della natura* (1994, 1995).
5. *Concetti e principi della natura* (1994, 1995).

[illegible]

Dr. Thomas R. Miller, 1101 N. 10th St., Suite 220, Phoenix, AZ 85004  
 Tel: 602/254-1100 Fax: 602/254-1101  
 E-mail: [tomr@phx.net](mailto:tomr@phx.net) Web: <http://www.phx.net/~tomr>

OFFERTA/PIÙ DA...

QUINTA DO MACHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 34

PROYECTO DE ARQUITECTURA

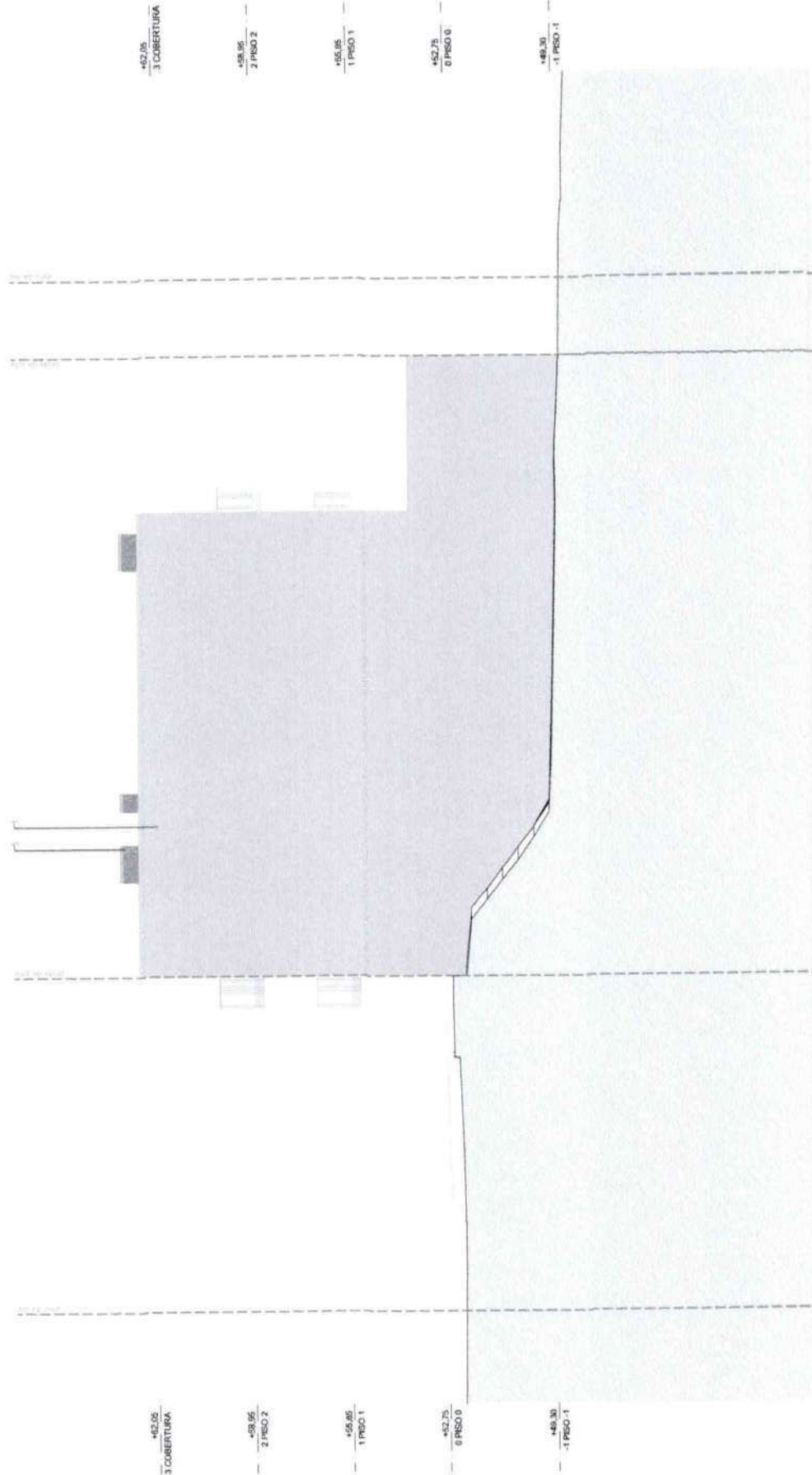
PROPOSTO - ALCAIDO SUL (LAT. DIRETTO)

from_2d	year_202
and more, avg. <sup>a</sup>	1.100

Study number: 10034

	CP	ARQ
--	----	-----

4 | ALÇADO SULLAT, DIREITO | 1.100



4 | ALÇADO SULLAT, DIREITO | 1.100

Histórico de Revisões

Rev

Nome

Data



Av. Brasil Norte, 275 A, 3404-433 Palma - RUA TUDAL  
Tlf: +351 249 524 270 Tlf: +351 251 979 027 210  
www.metroa-quadrado.pt email: metroa@metroa-quadrado.pt

OFERTA DIRETA, LDA

QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

PROJETO DE ARQUITETURA

PROPOSTO - DETALHE CONSTRUCTIVO

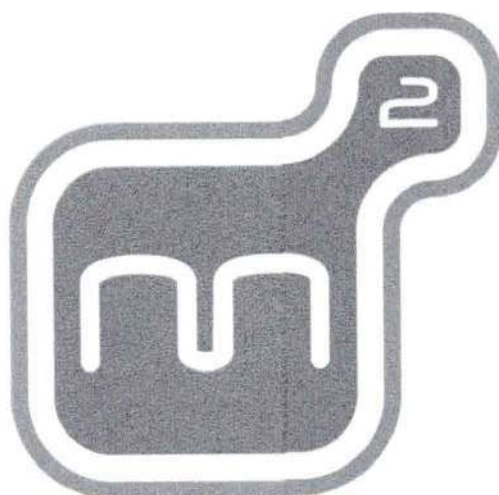
pag. 24 mar 2025

ana moura, eng.ª

cidade fenéica, eng.ª

pedro castanheira, eng.ª

CP ARQ



METROAQUADRADO  
P O R T U G A L

Av. Beato Nuno, 276 A, 2495-432  
Fátima - PORTUGAL

+351 249 538 270

(telefone para rede fixa nacional)

+351 919 007 216

(telefone para rede móvel nacional)

NIF 508 254 493

[www.metroaquadrado.pt](http://www.metroaquadrado.pt)  
[geral@metroaquadrado.pt](mailto:geral@metroaquadrado.pt)



METROAOQUADRADO  
P O R T U G A L

# PLANO DE ACESSIBILIDADES COMUNICAÇÃO PRÉVIA

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO COLETIVA -  
LOTE 26

requerente  
OFERTA DIRETA, LDA.

local  
QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM



DES. N.º	NOME DO DESENHO	ESCALA
ACE1 PROPOSTO		
ACE1.01	PISO -1	1:100
ACE1.02	PISO 0	1:100
ACE1.03	PISOS 1 E 2	1:100

Rev	Nome	Data
-----	------	------



METROAQUADRADO  
P O R T U G A L

Av. Beato Nuno, 275 A, 2435-432 Fátima - PORTUGAL

T/F +351 249 538 270

T/M +351 919 007 216

Journal of Management Education 35(1)

[illegible]

OFERTADIRETA, LDA.

QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

## PLANO DE ACESSIBILIDADES

ACE - ÍNDICE DE PEÇAS DESENHADAS

P66\_24

mar 2025

ana moura, eng.<sup>a</sup>

cláudia fonseca, arq.<sup>a</sup>

pedro constantino, eng.º

**ACE0.01**

CP

**ACE**

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA METHUEN & QUADRADO E NÃO PODE SER REPRODUZIDO, DIVULGADO OU COPIADO NO TODO OU EM PARTE SEM AUTORIZAÇÃO ESCRITA. RESERVADOS OS DIREITOS PELA LEGISLAÇÃO EM VIGOR LEI Nº 10.916 DE 11 DE ABRIL.

Lista de Layers	
Designação	
A   Armários	
A   Chaminés	
A   Coretes	
A   Elevadores	
A   Escadas	
A   Guardas	
A   Lajes	
A   Mobiliário	
A   Paredes Exteriores	
A   Paredes Interiores	
A   Paredes Separadoras	
A   Parqueamento	
A   Pilares	
A   Sanitários	
A   Vigas	
AE   Muro Suporte	
AE   Muro Vedação	
D   Acessibilidades	
D   Limites - Construção	
D   Limites - Implantação	
D   Limites - Lote	
D   Simbologias	
D   Zonas - Compartimentos	
D   Zonas - Fracções	
T   Envolvente	
T   Terreno - Existente	
X   Nuvem de pontos	

Histórico de Revisões		
Rev	Nome	Data



Av. Beato Nuno, 278 A, 2495-432 Fatima - PORTUGAL  
T/F +351 249 538 270 T/M +351 919 007 216  
(informações para telemóvel e fixo) (informações para telemóvel e fixo)  
www.metroaquadrado.pt geral@metroaquadrado.pt

ref:	OFERTADIRETA, LDA.		
local:	QUINTA DO MOCHO, LOTE 26, SANTARÉM		
obra:	CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26		
projeto:	PLANO DE ACESSIBILIDADES		
desenho:	ACE - ÍNDICE DE LAYERS		
proj.	P66_24	data	mar 2025
coord.	ana mouro, eng.ª	esc.	
des.	cláudia fonseca, arq.ª	mt	
cal.	pedro constantino, eng.ª	ACE0.02	
fase:	CP	esp.	ACE

ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA METROAQUADRADO E NÃO PODE SER REPRODUZIDO, DIVULGADO OU COPIADO NO TODO OU EM PARTE, SEM AUTORIZAÇÃO EXPRESSA, RESERVADOS OS DIREITOS DE LEGISLAÇÃO EM VIGOR LEI 16/88 DE 01 DE ABRIL.

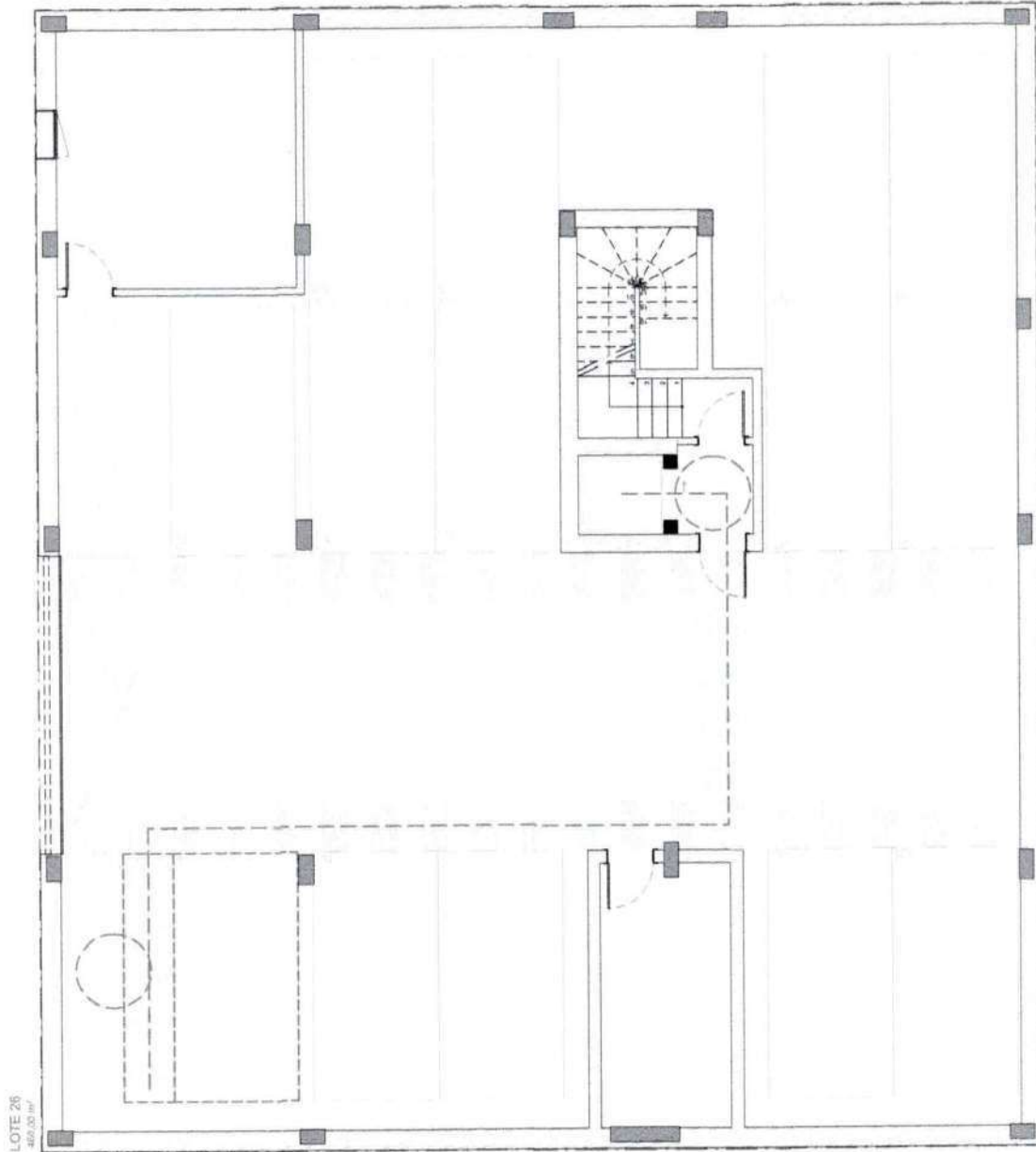


Lugar de estacionamento reservado a pessoas com mobilidade condicionada

Percursos Acessíveis

Rotação 360°

Zona de permanência 0,75m x 1,20m

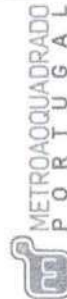


Histórico de Revisões

Rev

Nome

Data



Av. Beirão Barreto, 222 A - 1000-432 Póvoa - Póvoa do Varzim  
Tlx: +351 242 338 370 Tlx: +351 242 338 370  
Contacto: 242 338 370 Email: info@metroaquadrado.pt

OFERTADIRETA, LDA.

QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

PLANO DE ACESSIBILIDADES

PROPOSTO - PISO -1

Fig. 24 mar 2025

area moun, eq. 1:100

clausula tecnica, eq. 1

perfil construtivo, eq. ACE1.01

CP ACE



--- -- Percurso Acessível



Zona de permanência  
0,75m x 1,20m

Nome	Nome	Data
Historico de Revisões		

[illegible]

OFERTADIRETA, LDA.

QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTARÉM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

## PLANO DE ACESSIBILIDADES

PROPOSTO - PISO 0

Page 25 of 25

aria maura, eng. <sup>2</sup>	1:100
-------------------------------	-------

cláudia lousica, arq.<sup>a</sup>  
pedro constantino, eng.<sup>a</sup>

CP ACE

0. | PISO 0 | 1:100





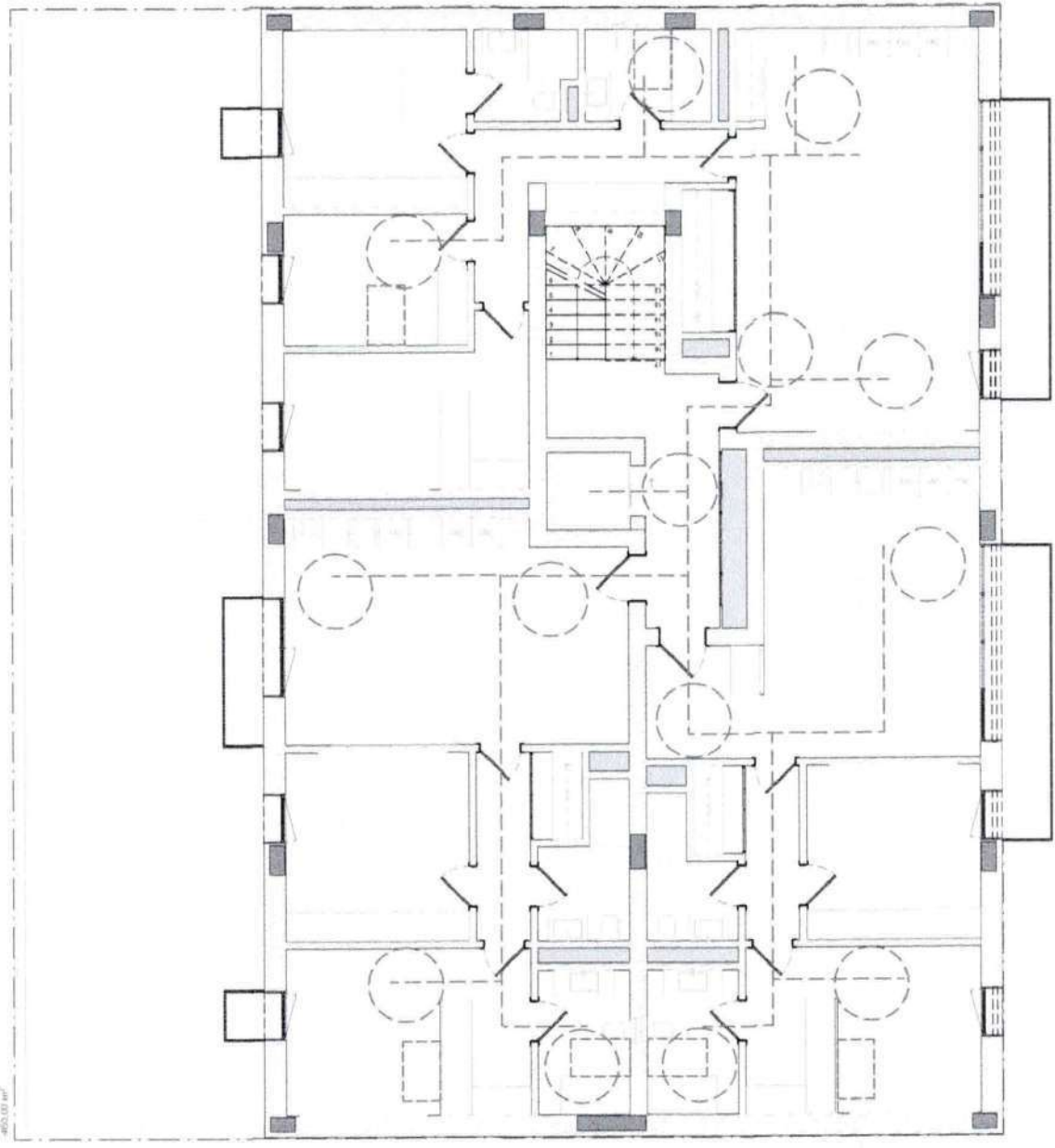
Lugar de estacionamento reservado a pessoas com mobilidade condicionada

Percurso Acessível

Rotação 360°

Zona de permanência 0,75m x 1,20m

LOTE 26  
4603,00 m<sup>2</sup>



Histórico de Revisões  
Rev. Nome Data

**METROAQUADRADO PORTUGAL**  
Av. Beira Mar, 274 A, 4400-427 Fátima - Póvoa do Varzim  
T: +351 249 238 270 F: +351 249 238 275  
www.metroaquadrado.pt email: metro@metroaquadrado.pt

OFERTADIRETA, LDA  
QUINTA DO MOCHO, LOTE 26,  
SANTAREM

CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE  
HABITAÇÃO COLETIVA - LOTE 26

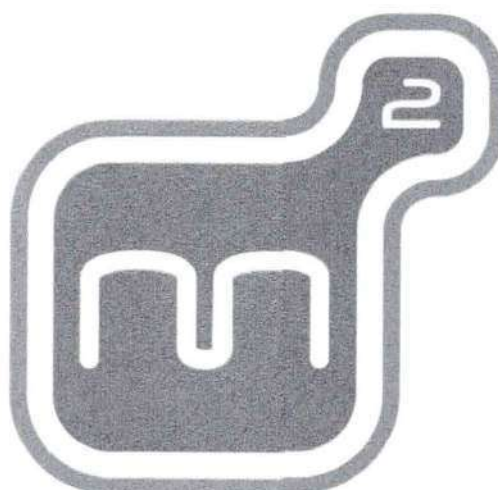
PLANO DE ACESSIBILIDADES

PROPOSTO - PISOS 1 E 2

Rev. 24 mar 2025  
área m<sup>2</sup>, eng. 1:100  
cidade técnica, eng. ACE1.03  
peço condutor, eng.

CP ACE

Este documento é propriedade intelectual da Metroaquadrado Portugal, Lda. É proibida a reprodução total ou parcial sem a autorização expressa da Metroaquadrado Portugal, Lda.



METROAQUADRADO  
P O R T U G A L

Av. Beato Nuno, 276 A, 2495-432  
Fátima - PORTUGAL

+351 249 538 270

(telefone para rede fixa nacional)

+351 919 007 216

(telefone para rede móvel nacional)

NIF 508 254 493

[www.metroaquadado.pt](http://www.metroaquadado.pt)  
[geral@metroaquadado.pt](mailto:geral@metroaquadado.pt)

Anexo II - Frações Autónomas

**Lote 26**

Piso	Fração	Tipologia	Planta	Área Privativa (m2)	Área Varandas (m2)	N.º lugares Estaci.	Área Brutal total	Orientação Solar	Preço	Preço sem financiamento	Desconto (2%)
1	A	T3	Ver	113,75	53,19	1	166,94	Nascente - Poente	210 000,00 €	205 800,00 €	4 200,00 €
1	B	T2	Ver	90,7	0	1	90,7	Poente	165 000,00 €	161 700,00 €	3 300,00 €
1	C	T2	Ver	96,25	63,25	1	159,5	Nascente	185 000,00 €	181 300,00 €	3 700,00 €
2	D	T3	Ver	124,15	7,01	1	131,16	Nascente - Poente	200 000,00 €	196 000,00 €	4 000,00 €
2	E	T2	Ver	94,1	6,16	1	100,26	Poente	177 500,00 €	173 950,00 €	3 550,00 €
2	F	T2	Ver	96,25	3,35	1	99,6	Nascente	177 500,00 €	173 950,00 €	3 550,00 €
3	G	T3	Ver	124,15	7,01	1	131,16	Nascente - Poente	200 000,00 €	196 000,00 €	4 000,00 €
3	H	T2	Ver	94,1	6,16	1	100,26	Poente	177 500,00 €	173 950,00 €	3 550,00 €
3	I	T2	Ver	96,25	3,35	1	99,6	Nascente	177 500,00 €	173 950,00 €	3 550,00 €

Anexo III - Custo Total estimado		
Lote 26		
Coop. Abidis	Custo	IVA
Aquisição Terreno	110 000,00 €	
Projetos	15 000,00 €	3 450,00 €
Custo de Construção	1 095 128,00 €	251 879,44 €
Contigência	32 853,84 €	7 556,38 €
Gestão Coop. Abidis	24 000,00 €	5 520,00 €
Custos Financeiros	46 269,16 €	
Legal Fees	18 000,00 €	4 140,00 €
Custo com as vendas	33 400,00 €	7 682,00 €
Fiscalização + Segurança	9 360,00 €	2 152,80 €
Outros custos	3 608,38 €	
Total	1 387 619,38 €	282 380,62 €
Custo Total		1 670 000,00 €



## CONTRATO DE EMPREITADA

Entre:

**COOP.ABIDIS, CRL**, cooperativa de habitação, com sede social sita na Urbanização S. Roque, Lote 4C, n.º 1, 2000-850 Santarém, na União de Freguesia da Cidade de Santarém, concelho de Santarém, distrito de Santarém, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e de pessoa coletiva [...], com capital social de € 2700,00 (dois mil e setecentos euros), neste ato representada por [...], na qualidade de Administrador Único, com poderes para o ato, doravante denominada **"Dona de Obra"**;

e

[...], [identificação do tipo de sociedade], com sede social sita [...], matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com número único de matrícula e de pessoa coletiva [...], com capital social de € [...] ([...]), neste ato representada por [...], na qualidade de [...], com os necessários poderes para o ato, doravante denominada **"Empreiteira"**.

Doravante, conjuntamente, designados por **"Partes"**.

### CONSIDERANDO QUE:

- A. A Dona de Obra é dona e legítima proprietária do prédio urbano situado na Rua das Parreiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Santarém sob o n.º 1226 da freguesia de São Nicolau e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 5978 da freguesia de Santarém (São Nicolau), em relação ao qual foi deferido o processo de licenciamento de obras de edificação no processo n.º [...], datado de [...] (doravante, o **"Imóvel"**);
- B. A Dona de Obra, no âmbito do exercício da sua atividade económica, pretende construir e desenvolver um projeto habitacional no Imóvel, de acordo com os documentos anexos mencionados na Cláusula 8 *infra* (doravante, os **"Anexos"**);
- C. A Empreiteira é uma sociedade comercial com vasta experiência na prestação de serviços de construção civil, pretendendo a Dona de Obra contratar a Empreiteira para fornecer materiais e executar a obra mencionada no considerando anterior;
- D. Em momento prévio à assinatura do presente Contrato, a Empreiteira teve a oportunidade de visitar o local da obra e consultar o projeto, para, de forma esclarecida, se comprometer com a sua capacidade de realizar os trabalhos e cumprir as obrigações para si resultantes do presente Contrato;
- E. Tendo em conta o projeto habitacional objeto deste Contrato visa servir, as Partes compreendem a importância de desenvolver os trabalhos no sentido de que o *design* arquitetónico da estrutura e dos interiores respeitem conceitos de harmonia e enquadramento;

As Partes *supra* identificadas, livremente e de boa-fé, pretendem celebrar o presente Contrato de Empreitada, doravante denominado tão somente por **"Contrato"**, que se regerá pelos Considerandos anteriores, pelas Cláusulas e pelos Anexos seguintes:

### 1. OBJETO E EFICÁCIA

- 1.1. Nos termos e condições previstos neste Contrato, a Dona de Obra, na qualidade de legítima proprietária do **Imóvel**, ou quem esta indicar, contrata, encomenda e encarrega a Empreiteira, que aceita, para o fornecimento de todos os materiais e execução de todos os trabalhos pertinentes no **Imóvel** com o escopo de construção de um prédio habitacional, de acordo com os Anexos e nos termos descritos no presente

Contrato (doravante, a “Obra” ou a “Empreitada”).

- 1.2. O detalhe com os trabalhos que compõem a referida Empreitada e cuja execução para a Dona de Obra a Empreiteira se obriga, encontra-se determinado nos Anexos ao **Contrato**, e que dele são parte integrante.
- 1.3. A Empreitada inclui também, mesmo no caso em que não haja nenhuma indicação expressa nesse sentido, todos os trabalhos acessórios, preparatórios e complementares que forem funcionalmente necessários para a sua realização completa, correspondendo às exigências das funções para que foram concebidas e das quais a Empreiteira declara ter perfeito conhecimento.
- 1.4. Estão igualmente incluídas na Empreitada as seguintes prestações de serviços:
  - (i) ligações e cortes às redes públicas;
  - (ii) desvios e proteções das redes públicas necessárias para a execução dos trabalhos;
  - (iii) aquisição e transporte dos materiais de construção;
  - (iv) coordenação de todos os trabalhos, incluindo o controle de qualidade e a realização de ensaios;
  - (v) montagem, manutenção e desmontagem do estaleiro;
  - (vi) desmatamento e arranque de árvores na área de influência da implantação do edifício;
  - (vii) demolição de construções na área de influência da implantação do edifício;
  - (viii) a coordenação e todos os trabalhos de apoio de construção civil das empreitadas, nomeadamente, instalações de águas, esgotos, gás, eletricidade, segurança, acústica, rede de internet, telefones, gestão técnica, CCTV, AVAC e Elevadores;
  - (ix) elaboração das telas finais de acordo com especificado no presente Contrato;
  - (x) entrega da compilação técnica, de acordo com especificado no presente Contrato e legislação em vigor.

## **2. EXECUÇÃO SIMULTÂNEA DE OUTROS TRABALHOS NA OBRA**

A Empreiteira vincula-se a compatibilizar a execução dos seus trabalhos com quaisquer outros que se encontrem a ser desenvolvidos simultaneamente na Obra por indicação da Dona de Obra, respeitando as prioridades que lhe forem sendo indicadas pela Dona de Obra, ou seus representantes, em respeito pelas instruções emanadas pela Fiscalização de Obra, nos termos da Cláusula 6.

## **3. TRABALHOS ADICIONAIS INTEGRADOS NO OBJETO DO CONTRATO**

- 3.1. A Empreiteira obriga-se a executar os trabalhos não previstos inicialmente no presente Contrato que correspondam a erros ou omissões de quantidades de trabalhos previstos nas peças escritas ou desenhadas de projeto que constituem o Anexo [...].
- 3.2. A execução dos trabalhos identificados no número anterior considera-se incluída no objeto e no preço contratual, não sendo devido qualquer pagamento adicional nem concessão de prorrogação do prazo contratual pela execução dos mesmos.

## **4. TRABALHOS ADICIONAIS**



- 4.1. Se, no decorrer de execução da Obra, a Dona de Obra solicitar trabalhos não enquadráveis na previsão das Cláusulas 1, 2 e 3 acima, a Empreiteira obriga-se a informar, no prazo de 10 (dez) dias, sobre os prazos previstos para a realização dos mesmos e respectivos custos associados, devendo apenas executá-los após aprovação escrita da Dona de Obra relativamente aos preços indicados.
- 4.2. Relativamente aos preços aprovados para os trabalhos adicionais, a Dona de Obra apenas será responsável pelo pagamento de até 3% (três por cento) do valor final.

## **5. REDUÇÃO DOS TRABALHOS CONTRATADOS**

- 5.1. Se, no decorrer dos trabalhos, a Dona de Obra não necessitar de execução de alguns dos trabalhos inicialmente contratados, pretendendo com isto retirar do valor do Preço, tal como definido na Cláusula 9, o valor unitário das quantidades não utilizadas, a Empreiteira não poderá resolver o Contrato com fundamento em tal circunstância.
- 5.2. Caso os trabalhos prescindidos nos termos do número anterior ultrapassem o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do Preço, a Empreiteira terá direito a uma indemnização correspondente a 10% (dez por cento) do valor da diferença.

## **6. FISCALIZAÇÃO DA EMPREITADA**

- 6.1. A fiscalização da Empreitada será efetuada por uma entidade externa nomeada pela Dona de Obra, que poderá, sempre que o entender conveniente, direta ou indiretamente, vistoriar, verificar e fiscalizar as atividades a serem realizadas no decurso da Empreitada, quer os materiais e equipamentos utilizados e aplicados, quer os processos de execução, quer a observância das demais obrigações assumidas pela Empreiteira, com o escopo de assegurar a continuidade dos serviços e a otimização do cronograma (doravante, o “Fiscal de Obra”).
- 6.2. As notificações do Fiscal de Obra à Empreiteira serão transmitidas nos moldes descritos na Cláusula 21 do Contrato.

## **7. INSPEÇÃO NO LOCAL DA EMPREITADA**

A Empreiteira declara ter cabal conhecimento da natureza, importância e localização das obras a executar e da sua natureza, condições geotécnicas e do estado dos terrenos onde vão ser executadas (incluindo as respetivas condições subterrâneas), das vias e meios de acesso ao local da obra, das condições climáticas da região, dos condicionamentos devidos ao tráfego, da proximidade de edifícios, infraestruturas existentes, estabelecimentos escolares e proximidade a vias rodoviárias de importância vital para a cidade, pelo que não poderá invocar qualquer destes condicionalismos para se eximir ou atenuar a responsabilidade que assume com a execução da presente Empreitada.

## **8. EXECUÇÃO DA EMPREITADA**

- 8.1. A Empreiteira obriga-se a executar a totalidade dos trabalhos componentes da Empreitada, no integral respeito pelo conteúdo do presente Contrato, pelas especificações técnicas definidas no Anexo I (“Projeto”), pela tipologia e características definidas no Anexo II (“Frações Autónomas”) e pelas melhores regras técnicas e de arte adequadas e ao caso aplicáveis, sem quaisquer vícios que excluam ou reduzam o respetivo valor ou aptidão para o uso e fim a que os mesmos se destinam.



- 8.2. Para efeitos de clarificação, as Partes acordam que os materiais a utilizar pela Empreiteira são os constantes dos mapas de quantidades constante do **Anexo I ("Projeto")** aceites pelas mesmas à data de assinatura do presente Contrato, pelo que não será imputável à Dona de Obra qualquer custo relacionado com a utilização de materiais ou quantidades pela Empreiteira que ultrapassem os limites aqui definidos.
- 8.3. A Empreiteira pode usar materiais equivalentes aos preconizados no projeto junto ao Contrato como Anexo I ("Projeto"), devidamente certificados e homologados, desde que aprovados por escrito: i) pela Fiscalização de Obra, e ii) pelo arquiteto; e iii) pelo projetista responsável; e iv) pela Dona de Obra. Não obstante o atrás referido, a execução dos trabalhos com recurso a materiais distintos dos constantes do Anexo I ("Projeto") sem o prévio consentimento da Dona de Obra atribui o direito a esta última de apenas proceder ao respetivo pagamento dos referidos materiais, e dos trabalhos que lhe estão inerentes, aquando da conclusão da Obra, pelo valor originalmente aprovado, sem prejuízo da aplicação de uma penalização indemnizatória a que possa haver lugar pelos prejuízos (aferidos como danos emergentes ou lucros cessantes) decorrentes da utilização de tais materiais distintos.
- 8.4. A Empreiteira compromete-se a cumprir toda a legislação em vigor, nomeadamente todas as especificações, licenças e instruções que obrigam os construtores e regulamentos camarários ou administrativos aplicáveis.
- 8.5. A Empreiteira é a única responsável pela obtenção das licenças camarárias necessárias à execução da Obra em causa no presente Contrato, incluindo, nomeadamente, a licença de ocupação de via pública e licença especial de ruído caso necessária, com exceção da licença de construção e eventuais prorrogações, que são da exclusiva responsabilidade da Dona de Obra. O empreiteiro não é responsável pelo indeferimento do pedido de licença de ocupação de via pública por motivos que não lhe sejam imputáveis, cabendo-lhe, nesse caso, assegurar soluções alternativas que viabilizem a montagem do estaleiro e execução da obra.
- 8.6. A subcontratação, pela Empreiteira, dos serviços objeto da presente Empreitada é possível mediante prévia comunicação, pela Empreiteira à Dona de Obra, com conhecimento para o Fiscal de Obra, da(s) entidade(s) a quem se pretende subcontratar serviços, com expressa indicação de tais serviços e com ressalva de que a entidade subcontratada dispõe da competência técnica e autorizações/licenças necessárias para levar a cabo tais serviços.
- 8.7. A Empreiteira será responsável perante a Dona de Obra, bem como perante quaisquer terceiros, por todos os trabalhos realizados ou a realizar por entidades por si subcontratadas, bem como pelos seus próprios trabalhadores, bem como por quaisquer danos ou prejuízos que possam ser causados à Dona de Obra ou a terceiros por atos praticados pelas entidades por si subcontratadas, ou por omissões às mesmas imputáveis.
- 8.8. A Dona de Obra reserva-se o direito de adjudicar, a terceiros, a execução de outros trabalhos, em simultâneo com os do presente Contrato.
- 8.9. Os trabalhos referidos no número anterior poderão coincidir no local de execução com os trabalhos a realizar nesta empreitada.
- 8.10. A Empreiteira obriga-se a abster-se de quaisquer comportamentos que dificultem ou onerem a realização de empreitadas simultâneas, mesmo quando estas se realizem nos mesmos locais ou quando se verifique a necessidade de exploração comum de determinados meios auxiliares de construção, sempre no pressuposto de que tais empreitadas adjudicadas a terceiros não colidam com a normal execução da Empreitada.



- 8.11. A Empreiteira obriga-se colaborar com a Dona de Obra tendo em vista a articulação dos seus trabalhos com os de terceiros a quem venham a ser, eventualmente, adjudicados outros trabalhos que decorram em simultâneo com os trabalhos do Empreiteiro.
- 8.12. Quando a Empreiteira considere que a normal execução da Empreitada está a ser impedida ou a sofrer atrasos em virtude da realização simultânea dos trabalhos, dará deste facto imediatamente conhecimento escrito à Fiscalização da Obra e à Dona de Obra, para que esta(s) ordene(m) as providências que as circunstâncias imponham, para que os referidos impedimentos não perturbem o normal desenvolvimento do programa de trabalhos.
- 8.13. A Empreiteira fica excluída de toda e qualquer responsabilidade dos trabalhos executados, segurança e pessoal e qualquer coordenação nas empreitadas que a Dona de Obra adjudicar diretamente a terceiros, em simultâneo com os do presente Contrato.

## 9. VALOR DO CONTRATO

- 9.1. O regime da Empreitada, quanto ao modo de retribuição da Empreiteira, é por preço global, fixo e invariável no valor acordado de [...] € (*colocar valor por extenso*), acrescido de IVA legal em vigor, (doravante, o “Preço”) pelo que, pela sua execução, nos termos constantes deste Contrato, a Empreiteira só terá direito a receber a remuneração fixa por que se propõe executá-la, seja qual for a natureza e o volume dos trabalhos para o efeito necessários, entendendo-se que a mesma se inteirou localmente das condições de realização dos trabalhos referentes à Empreitada, conforme Cláusula 7, sem prejuízo de eventuais trabalhos extraordinários e/ou trabalhos a mais não contemplados inicialmente, nos termos Cláusula 4, a que acrescerá o respetivo valor/preço estipulado, bem como dos trabalhos a menos cuja execução venha a ser prescindida no interesse da boa conclusão da Obra, desde que a Empreiteira seja alertada de tal circunstância tempestivamente e de forma a evitar prejuízos.
- a. A remuneração será fixa independentemente de atrasos na execução da obra da responsabilidade da Empreiteira, os quais não serão considerados para efeitos de prorrogação do prazo de execução da Obra.
- 9.2. Os pagamentos devidos à Empreiteira serão feitos em função das quantidades de trabalhos executados, os quais serão objeto de autos de medição mensais efetuados pela Dona de Obra, Fiscal de Obra e Empreiteira, conjuntamente, nas primeiras duas semanas do mês seguinte à realização dos trabalhos, sem prejuízo de no final da empreitada, e elaborada a respetiva conta final, ser pago à Empreiteira o preço estipulado no ponto 9.1.
- 9.3. Feita e acordada entre as partes a medição, a mesma é faturada à Dona de Obra, a qual deverá proceder ao respetivo pagamento no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de emissão da fatura respetiva. Para efeitos de clarificação, a Empreiteira não poderá emitir qualquer faturação sem que tenha existido acordo relativamente à completude dos autos de medição e ter sido dado acordo expresso para que tal faturação seja emitida; qualquer faturação fora destes casos implicará a nulidade da fatura e o direito da Dona de Obra em devolver a mesma sem proceder a qualquer pagamento.
- 9.4. A Empreiteira garante à Dona de Obra que todos os fundos disponibilizados à primeira nos termos da presente Cláusula serão utilizados prioritariamente para cobertura de todos os custos relacionados com o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato.

## 10. PRAZO DE EXECUÇÃO



- 10.1. A Empreitada terá início no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de outorga pelas parte do presente contrato, fixando-se o respetivo período de execução no pressuposto de os trabalhos se iniciarem a [...] de [...] de 2025 e na condição dos trabalhos gerais estarem concluídos em [...] de [...] de 2025, para entrada de trabalhos de decoração e *fit-out* e condições para habitabilidade das frações autónomas a partir de [...] de [...] de 2025.
- 10.2. Para além do referido no número anterior, as Partes acordam os seguintes prazos parcelares como vinculativos:
- a. Conclusão da estrutura de betão armado: 270 (duzentos e setenta) dias após o início dos trabalhos na data referida no número 10.1 acima (isto é, no dia [...]).
  - b. [...]
  - c. [...]
- 10.3. Para efeitos de contagem do prazo referido no número 10.1, não se incluem o mês de agosto e a segunda quinzena do mês de dezembro.
- 10.4. A Empreiteira está obrigada ao cumprimento destas datas, salvo acordo prévio com a Dona de Obra. Caso a Dona de Obra conceda, de modo expresso e por escrito, a prorrogação de um dos prazos vinculativos da empreitada, o prazo contratual passa a ser o prazo prorrogado, não havendo lugar à aplicação de multas pelo período objeto da prorrogação concedida.
- 10.5. Para efeitos do número anterior, a Empreiteira pode solicitar uma prorrogação de 90 dias relativamente às datas previstas à Dona de Obra até 5 dias antes da data em causa.
- 10.6. Se a Empreiteira não iniciar ou não concluir a Obra nos prazos previstos no número 10.1. ou de prazo prorrogado nos termos do número 10.4. e 10.5., por factos que lhe sejam imputáveis, ser-lhe-á aplicada, decorridos que estejam 90 dias desde a data em causa, de uma multa contratual correspondente a 1‰ (um por mil) do Preço. A partir dessa data, sempre que decorra um período adicional de 90 dias sem que a obra tenha sido concluída, é aplicada uma multa contratual correspondente a 1‰ (um por mil) do Preço.
- 10.7. Se a Empreiteira não cumprir os prazos parcelares vinculativos previstos no número 10.2, por factos que lhe sejam imputáveis, ser-lhe-á aplicada, decorridos que estejam 30 dias desde a data determinada no número 10.2, até à data do cumprimento, uma multa contratual diária, a título de sanção pecuniária compulsória, correspondente a 0,5‰ (zero virgula cinco por mil) do Preço Contratual total.
- 10.8. Caso a Empreiteira recupere o atraso na execução dos trabalhos e conclua a obra dentro do prazo previsto no ponto 10.1., a Dona de Obra reembolsará das quantias pagas a título de sanção contratual por incumprimento de prazos parcelares vinculativos.
- 10.9. A aplicação da multa prevista nos números anteriores não prejudica o direito da Dona de Obra de exigir à Empreiteira indemnização pelos danos excedentes, que comprovadamente venha a sofrer em consequência direta ou indireta dos factos que deram origem à aplicação da multa, independentemente de tal reclamação vir a ter lugar antes ou depois da receção provisória da Obra. No caso de resolução do contrato fundada no incumprimento do prazo contratual que tenha sido precedida de aplicação de multa em montante superior a 20%, esta será convolada em indemnização, sendo computada para efeitos de cálculo da mesma.
- 10.10. As multas considerar-se-ão aplicadas por comunicação dirigida à Empreiteira pela Dona de Obra manifestando a intenção de o fazer, sem prejuízo do direito da Empreiteira, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar todas as razões que julgue assistirem-lhe que poderão suportar uma eventual revisão pela Dona de Obra.



- 10.11. Sempre que por motivos alheios ao normal decurso da Obra e ao expectável volume de trabalho acordado entre as Partes se verifiquem condicionalismos que comprometam o tempo previsto para a entrega da Obra, deverá a Empreiteira comunicar à Dona de Obra a nova data prevista para a conclusão dos trabalhos, sendo, em qualquer circunstância, necessária a aceitação escrita da Dona de Obra para que a nova data de conclusão dos trabalhos passe a vigorar. Para efeitos de clarificação, a comunicação pela Empreiteira de uma nova data para a conclusão dos trabalhos não poderá ser interpretada, de forma alguma, como uma renúncia da Dona de Obra de apurar, quantificar e reclamar o pagamento das penalidades que se imponham nos termos do presente Contrato.
- 10.12. Para efeitos de clarificação, a aplicação das multas previstas no presente Contrato computar-se-á mesmo no caso de o presente Contrato ser cessado por efeitos de resolução do mesmo operada pela Empreiteira, desde que se venha a demonstrar que tal resolução não foi promovida com justa causa.

## **11. RECEÇÃO PROVISÓRIA DA OBRA**

- 11.1. Concluída a Obra, a Empreiteira deverá solicitar por escrito à Dona de Obra a vistoria para efeito de receção provisória ("**Receção Provisória**"), a qual deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias após o pedido.
- 11.2. Não sendo a vistoria solicitada nos termos do número anterior, poderá a Dona de Obra, a qualquer momento, solicitá-la em idênticos moldes.
- 11.3. A entrega de parte ou da totalidade da Obra para a posse da Dona de Obra sem que previamente não haja sido solicitada e realizada a respetiva vistoria não implica, para qualquer efeito legal ou contratual, a receção provisória por parte da Dona de Obra dos trabalhos recebidos, a qual terá de ser sempre solicitada e efetuada nos termos desta Cláusula.
- 11.4. Finda a vistoria referida no número 11.1., e no caso de a Dona de Obra considerar que a Empreitada está em condições de ser recebida, será lavrado o auto de receção provisória que será assinado por ambas as Partes e no qual se indicará que os trabalhos foram executados de acordo com o projeto e demais disposições contratuais.
- 11.5. Finda a vistoria referida no número 11.1., e no caso de a Dona de Obra considerar que a Empreitada não está em condições de ser recebida, a Empreiteira prosseguirá os trabalhos até que tal se verifique, dentro de um prazo fixado pela Dona de Obra, após o que deverá solicitar nova vistoria nos termos do referido número 11.1. Para efeitos de clarificação, a comunicação pela empreiteira de um novo prazo não poderá ser interpretada, de forma alguma, como uma renúncia da Dona de Obra de apurar, quantificar e reclamar o pagamento das penalidades que se imponham nos termos do presente Contrato
- 11.6. Caso a Empreiteira não proceda, no prazo fixado pela Dona de Obra e referido no número anterior, à conclusão dos trabalhos e/ou à eliminação das deficiências que impedem a receção provisória da obra, a Dona de Obra poderá recorrer a terceiros para esse efeito, sendo os respetivos custos imputados à Empreiteira.
- 11.7. Para efeitos de receção provisória e para que a validação e assinatura da mesma pela Dona de Obra possa ter lugar, a Obra considera-se concluída quando:
- a. estiverem realizados todos os trabalhos previstos, necessários à perfeita e completa utilização da mesma ou de parte da mesma nos termos contratuais;
  - b. tenham sido realizados os ensaios de todos os equipamentos e sistemas, com aprovação do seu funcionamento;



- c. tenham sido entregues à Dona de Obra todas as faturas e reclamações que a Empreiteira entenda ter direito a apresentar no âmbito da Empreitada.
- 11.8. Com a assinatura do auto de receção provisória, considera-se que a Empreiteira apresentou todas as faturas e reclamações que entenda ter direito no âmbito do presente Contrato, renunciando a apresentar quaisquer outras relativamente a quaisquer factos ocorridos ou trabalhos executados até à data da receção provisória.
- 11.9. Para efeitos de clarificação, e considerando que a realização da Obra implicará a conclusão de etapas de construção parciais sujeitas a aprovação intercalar e independente, as Partes acordam que:
- (i) a conclusão e apresentação para efeitos de entrega, pela Empreiteira à Dona de Obra, de parte da Obra não se confundirá com a Receção Provisória da Obra para os efeitos da presente Cláusula;
  - (ii) a Dona de Obra terá o direito de, em qualquer circunstância, designadamente antes do ato formal de Receção Provisória da Obra, de aceder às instalações da Obra e exercer a posse das mesmas, juntamente com a sua equipa, independentemente do grau de conclusão dos trabalhos.
- 11.10. No contexto do disposto no número anterior, a Empreiteira declara compreender que os contornos concretos do projeto habitacional que a Obra visa servir obrigam a que todos os trabalhos relacionados com a Obra se encontrem terminados, em qualquer circunstância e sem prejuízo das eventuais penalidades a que haja lugar, até ao máximo de 3 (três) meses antes da data projetada para a entrega das frações autónomas aos seus proprietários.

## **12. LEVANTAMENTO DO ESTALEIRO**

- 12.1. Concluídos os trabalhos objeto da presente Empreitada e após a assinatura do auto de receção provisória, a Empreiteira obriga-se, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da conclusão dos trabalhos, a:
- a. levantar o estaleiro e a abandonar a Obra, deixando-a livre e devoluta, salvo se o contrário for expressamente acordado com a Dona de Obra;
  - b. garantir a limpeza completa do local, não podendo ser deixados quaisquer restos de materiais e construções.
- 12.2. Em caso de incumprimento do estipulado no número anterior, a Dona de Obra poderá recorrer a terceiros para esse efeito, sendo os respetivos custos imputados à Empreiteira, sem que para isto seja necessária qualquer comunicação prévia, desde que os referidos custos estejam de acordo com os preços de mercado.

## **13. PRAZO DE GARANTIA**

- 13.1. O prazo de garantia dos trabalhos que constituem a Empreitada é de 10 anos relativamente aos elementos construtivos estruturais e 5 (cinco) anos para os restantes trabalhos, salvo quanto a equipamentos cujo prazo de validade ou garantia técnica seja inferior, e o prazo de 2 (dois) anos para equipamentos autónomos da obra, prazos que se contam da receção provisória da totalidade dos trabalhos.
- 13.2. No caso de se manifestarem deficiências na Obra durante o período de garantia, a Empreiteira obriga-se a executar, à sua conta e de imediato, todos os trabalhos de correção e/ou substituição de equipamentos que sejam necessários e lhe sejam comunicados pela Dona de Obra, salvo os decorrentes, unicamente, do uso normal do edifício ou da utilização anormal dos equipamentos.



#### **14. RECEÇÃO DEFINITIVA DA OBRA**

- 14.1. A receção definitiva será efetuada no final do prazo de garantia estipulada na Cláusula 13 e será antecedida de nova vistoria, cujo procedimento de marcação seguirá os termos definidos na Cláusula 11. A partir do auto de vistoria, se não se verificarem defeitos ou anomalias, a Dona de Obra emitirá um auto de receção definitiva.
- 14.2. Efetuada a receção definitiva, serão restituídas à Empreiteira as quantias retidas, nos termos da Cláusula 18.

#### **15. SUSPENSÃO DA EMPREITADA**

- 15.1. Sem prejuízo da Cláusula seguinte, a Dona de Obra poderá livremente suspender os efeitos do presente Contrato, por meio de carta registada dirigida à Empreiteira, a qual produzirá efeitos na data indicada pela Dona de Obra.
- 15.2. Exceto no caso previsto no número seguinte, e desde que a suspensão implique uma paragem dos trabalhos superior a 15 (quinze) dias, a Empreiteira terá direito a ser indemnizada pelos custos incorridos durante o período de suspensão, sendo certo que o montante da indemnização nunca poderá exceder 10% (dez por cento) do preço fixado para os trabalhos a realizar durante o tempo de suspensão da Obra, acrescido de verba de estaleiro pro rata.
- 15.3. As condições climatéricas só poderão ser motivo para o atraso ou suspensão dos trabalhos, por parte da Empreiteira, quando se registre a ocorrência de eventos meteorológicos que determinem a emissão pelo IPMA de Aviso Meteorológico de Risco Extremo no que concerne a vento, precipitação, neve, trovoadas ou nevoeiro que abranja o local de execução da obra e demonstradamente impeçam o prosseguimento dos trabalhos, cumprindo à Empreiteira atuar de forma diligente de modo a proteger a obra de forma adequada às condições meteorológicas verificadas em cada momento.

#### **16. DESISTÊNCIA DA EMPREITADA**

- 16.1. A Dona de Obra poderá desistir da Empreitada, por meio de comunicação dirigida à Empreiteira nos moldes da Cláusula 21, sem necessidade de invocar qualquer motivo.
- 16.2. A desistência prevista no número anterior produzirá efeitos na data indicada pela Dona de Obra.
- 16.3. No caso de desistência da Empreitada, nos termos dos números anteriores, a Dona de Obra indemnizará a Empreiteira pelos gastos comprovadamente efetuados e do proveito que podia tirar da obra, indemnização essa que não poderá exceder, na parte respeitante aos proveitos, o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do preço fixado para os trabalhos da obra não realizados e da verba de estaleiro pro rata e dos materiais e equipamentos já a provisionados.

#### **17. RENÚNCIA AO DIREITO DE RETENÇÃO RELATIVO À POSSE SOBRE O IMÓVEL**

- 17.1. A Empreiteira renuncia, desde já e sem quaisquer reservas, a qualquer eventual direito de retenção que implique a sua posse sobre o Imóvel, que permanecerá durante toda a execução do Contrato na esfera jurídica e na posse da Dona de Obra.
- 17.2. À semelhança do acima disposto, a Empreiteira obriga-se a estipular em todas as subcontratações que celebre uma cláusula similar à constante do número 17.1 *supra*, mediante a qual as entidades subcontratadas renunciam a qualquer direito de retenção que implique a posse sobre o Imóvel.

## **18. FUNDO DE GARANTIA**

- 18.1. A Dona de Obra terá ainda o direito de reter, em cada um dos pagamentos indicados no número 9.2, o valor de 5% (cinco por cento) sobre os respectivos valores, de modo a constituir um fundo de garantia para assegurar o cabal cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente Contrato, bem como para cobrir eventuais penalidades, multas ou indenizações devidas pela Empreiteira em razão do incumprimento, temporário ou definitivo, do Contrato (doravante, o "**Fundo de Garantia**"), sem prejuízo da Empreiteira poder substituir as retenções nos pagamentos por Garantia Bancária do mesmo valor, estando tal substituição sujeita a prévia autorização da Dona de Obra que decidirá tendo em conta as condições da garantia e entidade emitente.
- 18.2. O montante correspondente ao Fundo de Garantia será devolvido à Empreiteira após a receção definitiva da Obra, nos termos da Cláusula 14, eventualmente deduzido do montante necessário para compensação das penalidades, multas ou indenizações que forem devidas pela Empreiteira nos termos do presente Contrato.
- 18.3. Para efeitos de clarificação, caso o valor agregado de penalidades, multas, indenizações e compensações por danos exceder o valor constante do Fundo de Garantia, a Empreiteira será responsável por pagar à Dona de Obra o valor excedente; da mesma forma, caso a Dona de Obra considere ser necessário executar o Fundo de Garantia antes de concluída a Obra, a Empreiteira compromete-se a repor o valor correspondente ao Fundo de Garantia utilizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua utilização, desde que de tal tenha sido informada pela Dona de Obra.

## **19. PATENTES, LICENÇAS, MARCAS E DESENHOS REGISTADOS**

- 19.1. A Empreiteira será inteiramente responsável, na execução da Empreitada, pelos encargos decorrentes da utilização de materiais, de elementos de construção ou de processos de construção a que respeitem quaisquer patentes, licenças, marcas, desenhos registados e outros direitos de propriedade industrial ou intelectual.
- 19.2. Caso a Dona de Obra venha a ser responsabilizada por violação dos direitos mencionados no número anterior, a Empreiteira indemnizá-la-á de todas as quantias que aquela venha a pagar, seja a que título for.

## **20. RESOLUÇÃO CONTRATUAL**

- 20.1 Sem prejuízo de quaisquer outros direitos que possam assistir à Dona de Obra, esta tem o direito de resolver imediatamente o presente Contrato se a Empreiteira:
- a. suspender a execução da Empreitada, sem motivo justificado, a execução dos trabalhos na totalidade ou em parte, em termos que possam gerar para a Dona de Obra risco de incumprimento dos seus compromissos contratuais face a terceiros;
  - b. não cumprir com as obrigações para si resultantes do presente Contrato, em especial não procedendo à execução dos trabalhos de uma forma regular e diligente, nomeadamente se o atraso da obra em relação ao plano e trabalhos ou aos prazos contratuais vinculativos exceder 30 (trinta) dias;
  - c. recusar ou não cumprir uma instrução contratualmente legítima emitida pela Dona de Obra;
  - d. não cumprir alguma das obrigações previstas no presente Contrato;



- e. apresentar, em algum momento, uma situação de incumprimento perante a Autoridade Tributária e Aduaneira ou perante a Segurança Social (para este efeito, a Empreiteira compromete-se a facultar à Dona de Obra, sempre que tal lhe seja solicitado, comprovativos de inexistência de dívidas emitidos por aquelas entidades).

20.2 A resolução do presente Contrato por incumprimento da Empreiteira confere à Dona de Obra, sem prejuízo da aplicação das multas a que haja lugar, designadamente nos termos da Cláusula 11 do Contrato, o direito a ser indemnizada pelos danos diretos ou indiretos que haja sofrido em consequência do incumprimento, sem prejuízo da convalidação prevista na cláusula 10.8 do presente Caderno de Encargos quando se verificarem as condições ali estabelecidas.

20.3 Caso a Dona de Obra proceda à resolução do Contrato nos termos da presente Cláusula, poderá fixar um prazo para a Empreiteira abandone o estaleiro e o local de obra, retirando todos os equipamentos que aí haja instalado, ficando a Dona de Obra igualmente livre para contratar outra empreiteira para cumprir o objeto do presente Contrato.

## **21. COMUNICAÇÕES**

21.1 Todas as comunicações a realizar ao abrigo do presente Contrato deverão ser efetuadas por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com recibo de leitura para os seguintes endereços:

**Dona de Obra:**

Ao cuidado de: [...]

Morada: [...]

E-mail: [...]

**Empreiteira:**

Ao cuidado de: [...]

Morada: [...]

E-mail: [...]

21.2 A alteração dos endereços de qualquer uma das Partes só produzirá efeitos após comunicada à outra através de carta registada com aviso de receção.

21.3 As comunicações a realizar no âmbito deste Contrato ter-se-ão por realizadas, (i) no caso da carta registada com aviso de receção, na data da assinatura do aviso de receção, e (ii) no caso de correio eletrónico com recibo de leitura, na data do recibo de leitura.

## **22. RESPONSABILIDADE LABORAL**

22.1 A Empreiteira declara e assegura à Dona de Obra que cumpre e cumprirá pontualmente todas as obrigações devidas para com os seus trabalhadores, bem como os respetivos encargos fiscais e para com a Segurança Social, e fará cumprir pelos seus trabalhadores as normas de segurança adotadas aplicáveis e, bem assim, que não celebra, nem celebrará, contratos de trabalho sem assegurar o integral cumprimento da legislação em vigor, em especial da legislação de Trabalho e da Segurança Social.

- 22.2 Para efeitos do disposto no número anterior, a Empreiteira obriga-se a remeter à Dona de Obra, sempre que esta razoavelmente lhe solicite, declaração emitida pela gerência/administração da Empreiteira na qual esta ateste o cumprimento integral da legislação vigente, em particular da legislação laboral e bem como das suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, juntando os respetivos comprovativos (certidões comprovativas de inexistência de dívida perante a Segurança Social e à Autoridade Tributária).
- 22.3 Sem prejuízo do número 8.5, caso venha a ser exigido e/ou imputado à Dona de Obra, por quaisquer entidades públicas e/ou por trabalhadores da Empreiteira, o pagamento, nomeadamente, de indemnização, compensação, custo, imposto, taxa, coima ou penalidade, em virtude do incumprimento pela Empreiteira das suas obrigações laborais, fiscais e perante a Segurança Social, assistirá à Dona de Obra o direito de exigir à Empreiteira o pagamento da integralidade dos montantes que seja obrigada a suportar ou compensação de quaisquer prejuízos sofridos, bem como o pagamento de todos os custos incorridos pela Dona de Obra nesse âmbito incluindo os necessários à sua defesa em procedimentos que eventualmente lhe sejam instaurados.

### **23. SEGUROS**

- 23.1. A Empreiteira subscreverá, sem que tal constitua um encargo para a Dona de Obra, as seguintes apólices de seguro individuais, válidas até a Receção Provisória, nas condições estabelecidas nos pontos 1.11.1 e 1.11.2 do Caderno de Encargos:
- a. [...];
  - b. [...];
  - c. .
- 23.2. A Empreiteira será a única responsável por todas as indemnizações devidas e prejuízos não cobertos pelos seguros referidos no número um da presente Cláusula.
- 23.3. Os seguros indicados em nada diminuem ou restringem as obrigações contratuais da Empreiteira perante a Dona de Obra.
- 23.4. Em conformidade com as condições contratuais, também no respeitante a seguros, a Empreiteira será responsável pelos seus subcontratados e fornecedores.
- 23.5. A Empreiteira apresentará à Dona de Obra os comprovativos e as apólices dos seguros indicados, bem como dos pagamentos efetuados, sempre que solicitados pela Dona de Obra.
- 23.6. Os seguros ou garantias previstas neste Contrato não poderão, durante o seu período de vigência, ser anulados ou por qualquer forma modificados sem prévio e expresse acordo da Dona de Obra.

### **24. DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

- 24.1. A Empreiteira obriga-se a desenvolver um Sistema de Gestão Ambiental (SGA), para implementação em obra.
- 24.2. A Empreiteira designará um responsável pelo cumprimento do SGA.
- 24.3. Os direitos de colocação de qualquer tipo de publicidade e divulgação nos andaimes e tapumes da obra deverão ser submetidos à aprovação da Dona de Obra.



- 24.4. A Dona de Obra e o Empreiteiro devem acordar a fixação de dias em que é possível a visita à Obra pelos membros cooperadores da Dona de Obra, tendo em conta a fase de execução da Empreitada e as condições de segurança.
- 24.5. Para efeitos do disposto no número anterior, a visita à Empreitada será, tendencialmente, efetuada a cada 60 dias, contados da entrada em vigor do presente contrato.

## 25. INVALIDADE PARCIAL DO CONTRATO

No caso de, em qualquer momento depois da assinatura do presente Contrato, qualquer uma das suas disposições vier a ser declarada total ou parcialmente nula, ilegal ou ineficaz por qualquer jurisdição chamada validamente a pronunciar-se em aplicação das disposições do presente Contrato, tal declaração não afetará, em caso algum, a validade, legalidade ou eficácia das restantes disposições contratuais. No entanto, a disposição ou disposições declaradas irregulares deverão ser substituídas, dentro dos limites autorizados pela lei, por novas disposições que reflitam a intenção das Partes e que estejam conformes à vontade e espírito dos termos constantes da parte restante da referida disposição declarada irregular.

## 26. MODIFICAÇÃO

Qualquer modificação do presente Contrato terá de revestir a forma de documento escrito, no qual se identificará(ão) a(s) Cláusula(s) alterada(s) e que será assinado por todas as Partes.

## 27. ACORDO GLOBAL

O presente Contrato revoga quaisquer contratos anteriormente celebrados pelas Partes relativamente a matérias objeto deste Contrato, constituindo este Contrato, único e integral entre as Partes relativamente àquelas matérias.

## 28. ANEXOS

- 28.1. Fazem parte integrante do presente Contrato, como se nele estivessem transcritos, os seguintes documentos, cujo inteiro teor as Partes declaram ter pleno conhecimento:

Anexo [...]	Proposta de Adjudicação
Anexo [...]	[...]
Anexo [...]	Projetos
Anexo [...]	Adjudicação

- 28.2. As divergências que porventura existam entre o Contrato e os Anexos, ou entre estes, serão resolvidos da seguinte forma:

- a. O estabelecido no presente Contrato prevalecerá sobre o que constar em todos os Anexos;

29. Os Anexos prevalecerão uns relativamente aos outros de acordo com a ordem de prevalência estabelecida no número 28.1 da presente cláusula.

30. **LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE**

30.1. O presente Contrato é exclusivamente regulado pela Lei Portuguesa, sendo aplicável o disposto no Código Civil e o regime substantivo das empreitadas de obras públicas previsto no Código dos Contratos Públicos sempre que o Caderno de Encargos remeta para o mesmo.

30.2. Para a resolução de todas as questões emergentes do presente Contrato é competente o foro da comarca de Santarém, com expressa renúncia a qualquer outro.

Celebrado em Santarém, aos [...] de [...] de 2025, em 02 (dois) exemplares com igual valor, ficando um para cada uma das Partes.

Pela Dona de Obra,

---

([...])

Cargo: Administrador Único

Pela Empreiteira,

---

[...]

Cargo: [...]

OBRA: Execução de edifício habitacional L26

PROPOSTA Nº 2025\_13

LOCAL: Quinta do Mocho - Santarém

REVISÃO: Inicial

CLIENTE: CoopAbidis

DATA: 24/01/2025



ART.	DESCRIÇÃO dos TRABALHOS	UN.	QUANT.	P. UNITÁRIO (€)	TOTAL (€)
<b>1</b>	<b>Estaleiro</b>				
1.1	Estaleiro - Incluindo eletrificação provisória da obra, gestão de resíduos e segurança da obra	Vg	1,00		10 016,13 €
<b>2</b>	<b>Movimentação de terras</b>				
2.1	Movimentação de terras, incluindo remoção de todas as terras necessárias à implantação do edifício e transporte de terras sobrantes a vazadouro autorizado. Exclui remoção de rocha. Se for necessário usar martelo pneumático o custo será 150€/hora de trabalho efetivo	Vg	1,00		13 354,84 €
<b>3</b>	<b>Estrutura de betão armado e painéis de fachada</b>				
3.1	Execução da estrutura em betão armado	Vg	1,00		451 689,07 €
3.2	Execução de painéis de fachada em betão armado, incluindo meios de elevação e equipamentos necessários à execução da terefa	Vg	1,00		86 138,72 €
<b>4</b>	<b>Arquitetura</b>				
4.1	Execução de paredes interiores em gesso cartonado, conforme pormenores de arquitetura	Vg	1,00		112 597,99 €
4.2	Execução de tetos falsos em gesso cartonado, com placa hidrófuga com lã de rocha	Vg	1,00		31 550,81 €
4.3	Execução de carpintarias lacadas, incluindo portas de abrir e correr, cozinhas e roupeiros, conforme layout aprovado, fornecimento de todo o material e equipamentos necessários à sua execução	Vg	1,00		111 482,87 €



OBRA: Execução de edifício habitacional L26

PROPOSTA Nº 2025\_13

LOCAL: Quinta do Mocho - Santarém

REVISÃO: Inicial

CLIENTE: CoopAbidis

DATA: 24/01/2025



ART.	DESCRIÇÃO dos TRABALHOS	UN.	QUANT.	P. UNITÁRIO (€)	TOTAL (€)
4.4	Execução de portas de segurança na entrada dos apartamentos	Vg	1,00		9 014,52 €
4.5	Execução de tampos em pedra para as cozinhas, fornecimento e montagem de torneiras e cubas	Vg	1,00		10 288,23 €
4.6	Execução do pavimento flutuante, incluindo rodapé, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		45 598,43 €
4.7	Execução dos revestimentos cerâmicos das casas de banho e forra das frentes das cozinhas, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		23 544,58 €
4.8	Fornecimento e montagem de caixilharia em PVC, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		52 452,80 €
4.9	Fornecimento e montagem de equipamento sanitário das casas de banho, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		35 143,26 €
4.10	Execução de pintura de paredes e tetos, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		38 503,67 €
4.11	Execução de pintura do pavimento das garagens, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		4 173,39 €
4.12	Execução de serralharias em ferro pintado, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		19 806,90 €
4.13	Execução de portão da garagem à cor branco, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		7 512,10 €
4.14	Execução impermeabilização da cobertura e terraços, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		15 691,94 €



OBRA: Execução de edifício habitacional L26

PROPOSTA Nº 2025\_13

LOCAL: Quinta do Mocho - Santarém

REVISÃO: Inicial

CLIENTE: CoopAbidis

DATA: 24/01/2025



ART.	DESCRIÇÃO dos TRABALHOS	UN.	QUANT.	P. UNITÁRIO (€)	TOTAL (€)
4.15	Execução relva sintética nos terraços e painel de plantas artificiais na entrada do edifício, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		14 141,11 €
5	<b>Instalações</b>				
5.1	Execução da rede de água quente e fria, esgoto doméstico e pluvial, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		58 594,36 €
5.2	Execução da rede elétrica e telecomunicações nos apartamentos e zonas comuns, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		97 657,27 €
5.3	Execução do elevador, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		38 729,04 €
5.4	Execução de painéis solares foto voltaicos na cobertura para a produção de energia elétrica para os apartamentos, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		20 032,26 €
5.5	Execução de pré instalação de ar condicionado nos apartamentos, incluindo fornecimento do material e equipamentos de montagem	Vg	1,00		7 512,10 €
5.6	Fornecimento e montagem de eletrodomésticos, incluindo fornecimento do equipamento e montagem	Vg	1,00		33 285,27 €
				Valor com IVA	1 348 511,65 €