

# CADERNO DE ENCARGOS

## **HASTA PÚBLICA, COM APRESENTAÇÃO PRÉVIA DE CANDIDATURAS, PARA ALIENAÇÃO DE SETE LOTES DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE**

### ÍNDICE

CLÁUSULA 1. <sup>a</sup> - Objeto	Pág. 1
CLÁUSULA 2. <sup>a</sup> – Contrato de Compra e Venda	Pág. 1
CLÁUSULA 3. <sup>a</sup> – Condições de Pagamento	Pág. 1
CLÁUSULA 4. <sup>a</sup> – Benefício	Pág. 2
CLÁUSULA 5. <sup>a</sup> – Construção das Habitações	Pág. 2
CLÁUSULA 6. <sup>a</sup> – Prazo de Construção	Pág. 2
CLÁUSULA 7. <sup>a</sup> – Inalienabilidade	Pág. 3
CLÁUSULA 8. <sup>a</sup> – Incumprimento/Exclusão e Perda do direito à Aquisição do Lote	Pág. 3
CLÁUSULA 9. <sup>a</sup> – Incumprimento/Resolução do Contrato e Reversão do Direito de Propriedade	Pág. 4
CLÁUSULA 10. <sup>a</sup> – Dúvidas e Omissões	Pág. 4

## **CLÁUSULA 1.ª**

### **OBJETO**

1 - O presente Caderno de Encargos define as condições de concretização da venda de sete prédios urbanos (lotes de terreno para construção), sitos na Quinta de S. Martinho, freguesia e concelho de Pampilhosa da Serra, identificados na Cláusula 1ª do Programa de Procedimento, destinados à construção, pelos respetivos adquirentes, da sua habitação própria permanente, que integrarão o contrato de compra e venda a celebrar (na parte aplicável).

## **CLÁUSULA 2ª**

### **CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

1 - A alienação dos lotes será formalizada mediante celebração de contrato de compra e venda. Para tal os adjudicatários serão notificados, com a devida antecedência, pela Câmara Municipal, para apresentarem a documentação necessária.

2 - As datas, horas e locais serão comunicadas aos adjudicatários, através de carta registada ou correio eletrónico, com pelo menos 10 dias de antecedência.

3 - Os adjudicatários obrigam-se a fornecer todos os elementos e documentos necessários e a comparecer e outorgar o contrato de compra e venda, na data, hora e local indicados.

4 - No clausulado do contrato de compra e venda deverão constar as condições, obrigações, restrições e correspondentes sanções, constantes do presente Caderno de Encargos.

5 - Todas as despesas decorrentes da transmissão da propriedade dos lotes são da responsabilidade dos compradores, compreendendo, designadamente, IMT, imposto de selo, emolumentos notariais e atos de registo.

## **CLÁUSULA 3ª**

### **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

1 - O pagamento do remanescente do valor da adjudicação (90%) será efetuado no dia da celebração do contrato de compra e venda, cfr. disposto na Cláusula 11ª do Programa de Procedimento.

2 - A não comparência do adjudicatário na data, hora e local agendados para a celebração do contrato de compra e venda implicará a reversão do lote para a Câmara Municipal, por iniciativa desta, perdendo o adjudicatário o direito de ser ressarcido da quantia já paga,

correspondente a 10% do valor da adjudicação, salvo em casos de motivo imprevisível ou de força maior.

#### **CLÁUSULA 4ª**

##### **BENEFÍCIOS**

A Câmara Municipal concederá aos adquirentes dos lotes o seguinte benefício:  
Fornecimento, gratuito, dos projetos de arquitetura e projetos de especialidades, aos quais devem obedecer as construções a erigir nos lotes.

#### **CLÁUSULA 5ª**

##### **CONSTRUÇÃO DAS HABITAÇÕES**

- 1 – As construções a erigir nos lotes devem harmonizar-se com os projetos fornecidos pela Câmara Municipal e obedecer às disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 2 - Os adquirentes deverão solicitar à Câmara Municipal a emissão dos respetivos alvarás de licenciamento de obras de construção, mediante apresentação dos documentos necessários para o efeito.

#### **CLÁUSULA 6ª**

##### **PRAZO DE CONSTRUÇÃO**

- 1 – O prazo de construção das edificações é de 4 anos, contados da data de celebração dos respetivos contratos de compra e venda dos lotes.
- 2 – As edificações devem ficar concluídas e solicitada a emissão dos competentes alvarás de autorização de utilização no prazo máximo indicado no número 1.
- 3 – Em caso de força maior, devidamente fundamentada e comprovada, a Câmara Municipal poderá conceder uma prorrogação do prazo definido no nº1, até ao limite máximo de 2 anos.
- 4 – A solicitação do(s) adquirente(s), por razões excecionais devidamente fundamentadas, motivadas por fatores de carácter imprevisível e não imputáveis ao adquirente, imediatamente posteriores à data de aquisição do lote, que o impeçam de construir a sua habitação no prazo indicado no número 1, pode a Câmara Municipal devolver o valor liquidado com a aquisição do lote com reversão para o Município do direito de propriedade, livre de ónus ou encargos e com eventuais benfeitorias existentes.
- 5 – O consignado na presente Cláusula deverá constar no contrato de compra e venda do lote.

## **CLÁUSULA 7ª**

### **INALIENABILIDADE**

1 – A venda dos lotes e construções nele edificadas está sujeita a uma cláusula de inalienabilidade, pelo período de 10 anos, contados da data de celebração do contrato de compra e venda.

2 – Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e aceites pela Câmara Municipal, poderão ser efetuadas transmissões *inter vivos* dos lotes e construções neles edificados antes do decurso do prazo referido no número anterior.

3 – O ónus de inalienabilidade deverá constar obrigatoriamente do contrato de compra e venda, bem como do inerente registo predial.

4 – O ónus de inalienabilidade cessa, salvo se outro regime decorrer da legislação aplicável:

- a) Ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do(s) adquirente(s);
- b) Venda em execução fiscal;
- c) Venda por execução de dívidas contraídas com a aquisição do lote e/ou construção da habitação e desde que este tenha sido dado como garantia do crédito obtido;
- d) Decorrido o prazo previsto.

5 – O ónus de inalienabilidade é cancelado mediante declaração da Câmara Municipal confirmando o decurso do prazo ou outro motivo indicado no número anterior.

6 – No caso de os adjudicatários pretenderem celebrar contrato de mútuo com hipoteca sobre o lote adquirido, com entidade bancária que venha a financiar a aquisição e/ou a construção no mesmo, a Câmara Municipal autoriza a sua constituição/celebração e reconhece a subsistência de tal hipoteca, mesmo em caso de reversão.

7 – Durante o decurso do prazo referido no nº1 da presente Cláusula, os imóveis destinam-se exclusivamente à residência permanente dos adquirentes e respetivos agregados familiares, não sendo permitido o seu arrendamento ou a cedência a qualquer título.

## **CLÁUSULA 8ª**

### **INCUMPRIMENTO / EXCLUSÃO E PERDA DO DIREITO À AQUISIÇÃO DO LOTE**

1 – A não apresentação, por parte dos adjudicatários, da documentação necessária à celebração do contrato de compra e venda, bem como a não comparência no ato de celebração do mesmo, implica a sua exclusão com a conseqüente perda do direito à aquisição do respetivo lote.

2 – Constituem exceções ao número anterior, as situações em que os adjudicatários apresentem dentro do prazo para entrega dos documentos, requerimento no qual indiquem motivos atendíveis do incumprimento considerados justificativos pela Câmara Municipal.

### **CLÁUSULA 9ª**

#### **INCUMPRIMENTO / RESOLUÇÃO DO CONTRATO E REVERSÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE**

1 – Implica a resolução unilateral, pela Câmara Municipal, do contrato de compra e venda com a consequente reversão, para o Município, do direito de propriedade do lote e das eventuais benfeitorias nele implantadas, sem que os adquirentes tenham direito à restituição das quantias recebidas a título de pagamento do lote ou a qualquer indemnização ou compensação:

- a) A não observância do determinado no nº1 da Cláusula 5ª e nº1 da Cláusula 6ª;
- b) A não conclusão da construção no prazo de prorrogação concedido, nos termos do nº3 da Cláusula 6ª;
- c) O desvio na utilização dos lotes, aplicando os mesmos a fins diferentes, atento o estabelecido no nº7 da Cláusula 7ª.

2 – A comunicação da resolução será feita por carta registada com aviso de receção com 30 dias de antecedência.

3 – Do contrato de compra e venda deverá constar expressamente os termos/condição resolutive constante da presente Cláusula.

### **CLÁUSULA 10ª**

#### **DÚVIDAS E OMISSÕES**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação das Cláusulas constantes do Programa de Procedimento e Caderno de Encargos, que não possam ser resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão resolvidos pela Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra.