

Processo n.º 90/18

**Hasta Pública de Alienação do Lote 3 do Loteamento
Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de
Recreio de Olhão**

CADERNO DE ENCARGOS

Índice

Capítulo I – Disposições Gerais.....	3
Cláusula 1.ª – Objeto.....	3
Cláusula 2.ª – Local, prazo e modo da prestação.....	3
Cláusula 3.ª – Contrato.....	3
Capítulo II – Obrigações das partes.....	3
Cláusula 4.ª – Obrigações do adjudicatário.....	3
Cláusula 5.ª – Obrigações do município.....	4
Cláusula 6.ª – Dever de sigilo.....	4
Cláusula 7.ª – Preço contratual e condições de pagamento.....	5
Capítulo III – Disposições Específicas.....	5
Cláusula 8.ª – Penalidades contratuais e força maior.....	5
Cláusula 9.ª – Resolução do contrato.....	6
Cláusula 10.ª – Foro competente.....	6
Cláusula 11.ª – Comunicações e notificações.....	6
Cláusula 12.ª – Contagem dos prazos.....	6
Capítulo IV – Disposições Técnicas.....	6
Cláusula 13.ª – Especificações da prestação.....	6
Anexos.....	7
Anexo I.....	7

Capítulo I – Disposições Gerais

Cláusula 1.^a – Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento de hasta pública prévio que tem por objeto a alienação do lote três (3) do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, sito na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de seis mil duzentos e vinte e cinco metros quadrados (6.225m²), de acordo com as especificações técnicas constantes do Capítulo IV.

Cláusula 2.^a – Local, prazo e modo da prestação

1. A transmissão objeto do contrato tem lugar na área do Município de Olhão.
2. O contrato, com as características e especificações previstas no Capítulo IV, tem início a contar da sua outorga, terminando com a transmissão efetiva da propriedade para o adjudicatário, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além desse prazo.

Cláusula 3.^a – Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos e integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos candidatos, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - c) O presente Caderno de encargos;
 - d) Os elementos apurados no ato público e a proposta adjudicada.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.

Capítulo II – Obrigações das partes

Cláusula 4.^a – Obrigações do adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no caderno de encargos, decorre para o adjudicatário a obrigação de recorrer a todos os meios necessários e adequados, nomeadamente humanos, materiais e outros, para providenciar a execução da operação urbanística prevista para o lote a alienar, dentro dos prazos estipulados.
2. Mais se obriga o adjudicatário a:
 - a) Cumprir as normas definidas em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Olhão, em Regulamento Geral de Edificação e Urbanização e em outras normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor para o tipo de edificações a construir;
 - b) Respeitar as regras de edificabilidade e de ocupação do solo previstas no Anexo I;

- c) Requerer e instruir, a suas expensas, o pedido de licenciamento da operação urbanística a executar no lote e o alvará necessário ao cumprimento dos direitos e obrigações necessários à realização das obras;
 - d) Elaborar, a suas expensas, os estudos, projetos ou quaisquer outros documentos que sejam necessários para executar as obras;
 - e) Instruir o pedido de licenciamento da construção no prazo máximo de vinte e quatro (24) meses a contar da outorga do contrato de compra e venda;
 - f) Concluir as obras de construção e obter o respetivo alvará de autorização de utilização no prazo máximo de noventa e seis (96) meses a contar da outorga da escritura pública do contrato de compra e venda.
 - g) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidas;
 - h) Assumir o pagamento atempado de todas as taxas, impostos, contribuições e emolumentos relacionados com a aquisição, licenciamento urbanístico, incluindo ónus ou garantias de natureza real;
 - i) Obter, atempadamente, junto dos serviços do Município, todas as licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento, para execução das obras respetivas;
 - j) Iniciar as obras no prazo máximo de seis meses após a emissão do respetivo alvará de construção;
 - k) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental, que sejam devidos;
 - l) Praticar uma política preventiva de acidentes, sejam de trabalho ou de outra natureza, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais de fácil acesso ao lote;
 - m) Colaborar com os serviços do Município, incluindo a Secção de Fiscalização, em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato ou das normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. Poderá o Município autorizar a execução da obra de forma faseada nos termos legais e regulamentares em vigor.

Cláusula 5.^a – Obrigações do município

O Município obriga-se a entregar ao adquirente o lote livre de pessoas e ónus ou encargos, devidamente infraestruturado nos termos da alínea h) do art.º 2 do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação em vigor.

Cláusula 6.^a – Dever de sigilo

1. O adjudicatário está vinculado ao dever de sigilo, termos em que garante o seu sigilo e o do pessoal a seu cargo relativamente a informações ou documentação, técnica, financeira ou outra, relativa ao Município de Olhão, de que venha a ter conhecimento em função do contrato, dever este que perdura além do prazo estipulado para a presente prestação.
2. A informação e documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

3. Exclui-se do dever de sigilo a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 7.^a – Preço contratual e condições de pagamento

1. Pela aquisição objeto do procedimento, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, o adjudicatário paga ao Município de Olhão a totalidade do preço arrematado no ato público, ficando ainda sujeito ao pagamentos dos emolumentos e demais custos inerentes à transmissão da propriedade dos bens, conforme disposto no programa do procedimento.
2. A quantia devida pelo adjudicatário deve ser paga, no máximo, em três prestações.
3. A primeira corresponde a dez por cento (10%) do valor adjudicado nos termos da cláusula 17.^a do programa do procedimento.
4. Após a notificação da adjudicação definitiva, deve o adjudicatário, para além do previsto no número anterior, proceder ao pagamento de € 1.000.000,00 (um milhão de euros) do valor arrematado no prazo máximo de noventa (90) dias, sob pena de aplicação do disposto no n.º 3 da cláusula 10.^a do programa de procedimento.
5. O remanescente do valor arrematado será pago até à data da outorga da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ocorrer assim que o adjudicatário manifestar a intenção de escriturar a contratualização ou até ao final do mês de dezembro de 2019, imperativamente.

Capítulo III – Disposições Específicas

Cláusula 8.^a – Penalidades contratuais e força maior

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do procedimento, o Município pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, até vinte por cento (20%) do preço contratual.
2. Na determinação da gravidade do incumprimento, terá em conta a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.
3. O Município pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias, sem prejuízo do direito de exigir uma indemnização pelo dano excedente.
4. Não podem ser impostas penalidades, nem é havido como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que não resultem de falta ou negligência e que não possam ser conhecidas ou previstas à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

6. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento dela resultante.

Cláusula 9.^a – Resolução do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o incumprimento dos deveres resultantes do contrato confere à outra parte o direito de resolver o contrato, a título sancionatório.
2. No caso de violação grave ou reiterada de qualquer das obrigações que incumbem ao adjudicatário, nomeadamente atraso substancial na entrega dos bens, o Município pode resolver o contrato, mediante o envio de documento escrito ao mesmo.

Cláusula 10.^a – Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 11.^a – Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto, incluindo endereço eletrónico, constantes do contrato deve ser, de imediato, comunicada à outra parte.

Cláusula 12.^a – Contagem dos prazos

1. Os prazos previstos no presente caderno de encargos, bem como no programa de procedimento, são contínuos, correndo em Sábados, Domingos e feriados e começam a correr no dia seguinte à ocorrência do evento.
2. Caso o último dia do prazo seja Sábado, Domingo, feriado ou dia em que os serviços da entidade adjudicante, por qualquer causa, estejam encerrados, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

Capítulo IV – Disposições Técnicas

Cláusula 13.^a – Especificações da prestação

1. O presente procedimento visa, por parte do Município de Olhão, aliena o lote três (3) do Loteamento Municipal, Sítio de Brancanes, denominado Porto de Recreio de Olhão, na Av. 5 de Outubro, na cidade de Olhão, com a área de seis mil duzentos e vinte e cinco metros quadrados (6.225m²), de acordo com as condições e especificações técnicas a seguir descritas.
2. O lote de terreno consta da planta do Anexo I, a qual contém o quadro síntese da edificabilidade.
3. O lote será transmitido em conformidade com o disposto na cláusula 5.º do presente caderno de encargos.
4. A operação urbanística a efetuar no lote deverá obedecer às regras definidas no quadro síntese.

5. A operação urbanística a efetuar no lote obedecerá aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

Área do Lote – 6.225 m²

Polígono de implantação – 5.000 m²

Área de implantação máxima – 5.000 m²

Área da cave – 5.000 m²

Área Bruta de Construção máxima (Habitação/Turismo) – 17.500 m²

Nº pisos – 5 pisos + cave

Anexos

Anexo I

Planta dos Lotes e Quadro Síntese com as Respetivas Condicionantes