



CADERNO DE ENCARGOS

**PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DE LOTES MUNICIPAIS MEDIANTE
APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA POR CARTA FECHADA**

DESIGNADOS POR

LOTE A-1 – PROJETO “MASTERPLAN DO SOBREIRO”

LOTEAMENTO A

LOTE 2 – PROJETO “MASTERPLAN DO SOBREIRO”

LOTEAMENTO UI-1 – PRAÇA DO OXIGÉNIO



CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETO

- 1.1. O presente caderno de encargos comprehende as cláusulas a incluir nos contratos a celebrar no âmbito do procedimento de “alienação de lotes municipais mediante apresentação de proposta em carta fechada” de dois Lotes para Construção no Loteamento A do Projeto “Masterplan do Sobreiro e, outro, integrado no Loteamento UI-1 – Praça do Oxigénio, propriedade do Município da Maia, em cumprimento das deliberações (de 9 e 20 de dezembro de 2019) da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, respetivamente.
- 1.2. Os Lotes de Terreno para alienação são os seguintes:
- a) Um Lote, designado Lote A-1, destinado predominantemente ao uso habitacional, incluindo, ao nível do piso térreo, usos complementares de comércio e serviços e, eventualmente, estabelecimentos de restauração e bebidas, com a área de 1.706,25 m², sito à face do lado nascente do novo arruamento previsto como prolongamento da Rua das Maias, com orientação norte-sul, que intersetava a Rua Altino Coelho, na freguesia Cidade da Maia, concelho da Maia, inscrito na matriz predial urbana n.^º 3353, descrito na Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.^º 8400.
 - b) Um Lote, designado Lote 2, destinado predominantemente ao uso habitacional, incluindo, ao nível do piso térreo, usos complementares de comércio e serviços e, eventualmente, estabelecimentos de restauração e bebidas, com a área de 1.752,60 m², sito nas imediações do cruzamento da Rua Altino Coelho com a Rua Eng.^º Duarte Pacheco, à face do lado poente do novo arruamento previsto como prolongamento da Rua das Maias, com orientação norte-sul, que intersetava a Rua Altino Coelho, inscrito na matriz predial urbana n.^º 8091, da freguesia da cidade da Maia, concelho da Maia, descrito na Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.^º 3374.
- 1.3. Os lotes de terreno municipal destinam-se à construção de obra nova, conforme compilação de peças escritas e desenhadas que integram os processos de loteamento promovidos e aprovados pelo Município da Maia e que se juntam como Anexo I e Anexo II ao Programa de Procedimento e ao Caderno de Encargos, respetivamente correspondentes ao Lote A-1 e ao Lote 2, com os seguintes parâmetros mais relevantes:
- a) No caso do Lote A-1, área de construção máxima de 10.369,00 m², dos quais 7.065,00 m² acima do solo, com uma superfície bruta de construção acima do solo de



6.316,00 m² e uma céreca de oito pisos acima do solo (rés-do-chão, seis pisos acima deste e último piso recuado);

b) No caso do Lote 2, área de construção máxima de 10.545,00 m², dos quais 7.065,00 m² acima do solo, com uma superfície bruta de construção acima do solo de 6.542,00 m² e uma céreca de oito pisos acima do solo (rés-do-chão, seis pisos acima deste e último piso recuado).

- 1.4. Os lotes serão alienados livres de quaisquer ónus ou encargos e de pessoas e bens.
- 1.5. Os parâmetros urbanísticos e as condições de ocupação e de utilização dos lotes a alienar estão definidos nas peças que integram os processos de loteamento promovidos e aprovados pelo Município da Maia, juntas como Anexo I e Anexo II e aplicar-se-ão às operações urbanísticas a realizar em cada lote, respetivamente.
- 1.6. Os lotes estão atualmente vinculados aos usos estabelecidos de acordo com os Loteamentos de Iniciativa Municipal, conforme previsto nas peças que integram os Anexos I e II, sem prejuízo de possíveis alterações, a pedido dos adquirentes.
- 1.7. O Município da Maia admite a possibilidade de aprovação de alteração dos usos dos novos edifícios, correspondentes aos lotes A-1 e 2, mediante recurso à figura da alteração a loteamento, sob requerimento fundamentado da entidade privada que vier a assumir a propriedade do(s) lote(s), desde que sejam observadas as seguintes condições:
 - 1.7.1.1. Os parâmetros de capacidade construtiva final não sejam ultrapassados, designadamente a área de construção total e a superfície bruta de construção;
 - 1.7.1.2. A céreca, medida em pisos, se mantenha inalterada, sendo de relevar que a previsão de céreca topográfica máxima dos novos edifícios a construir nos lotes A-1 e 2 refletem a possibilidade de definição de pisos com pé-direito livre de 3 (três) metros, de tal modo que, no caso de previsão do uso habitacional nos pisos acima do solo, é provável que a céreca construída fique abaixo da céreca máxima prevista nos processos de loteamento, para cada um dos casos;
 - 1.7.1.3. E o polígono de implantação dos pisos acima do solo, correspondente à projeção no plano do solo, tal como definido nas peças desenhadas originais do loteamento, seja respeitado.
- 1.8. Os anexos integram ainda a identificação predial dos lotes, inscrição predial e descrição predial, incluindo moradas.
- 1.9. Perante eventuais desconformidades quanto aos limites físicos do Lote A-1 e do Lote 2, prevalecerá o previsto nos Anexos I e II.
- 1.10. Os Lotes serão transmitidos no estado em que se encontrarem à data da celebração do respetivo contrato.



- 1.11. Todas as operações de limpeza, demolição de construções existentes ou remoção de entulho são da inteira responsabilidade do adquirente, sem que possa ser imputado qualquer custo ao Município da Maia.
- a) Os lotes de terreno a alienar estão inseridos num complexo urbanístico cuja transformação de renovação, atualmente em curso, se inscreve no designado projeto “Masterplan do Sobreiro”, que compreende um território localizado no centro da cidade da Maia e um conjunto de operações financiadas, a executar no âmbito do Programa Portugal 2020, assinaladas nas peças desenhadas constantes do Anexo IV, e que, no seu conjunto, incluem: a requalificação do edificado do conjunto habitacional do Sobreiro, o maior empreendimento de habitação social do concelho da Maia, englobando a reabilitação da envolvente exterior (fachadas, vãos e coberturas) e zonas comuns de 36 blocos e quatro torres; a requalificação do espaço público, incluindo jardins e equipamentos; a construção de um centro cívico (equipamento social que resulta desenvolvimento do Centro Comunitário e Sociocultural de Vermoim/Sobreiro); a requalificação integral da Rua Central do Sobreiro e a construção de novas vias de ligação entre o bairro e a cidade; a construção de um novo edifício de habitação social, totalmente acessível e energeticamente eficiente.
 - b) Os loteamentos encontram-se integrados na Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia (cf. <https://www.cm-maia.pt/p/aru>), beneficiando assim dos benefícios fiscais legalmente estabelecidos para tal integração.
 - c) No âmbito do conjunto de operações previstas integra-se a construção de habitação/comércio nos designados Lotes de Promoção Privada, a colocar em hasta pública, onde serão edificados novos edifícios, a integrar a propriedade privada.

2. ENTIDADE PÚBLICA CONTRATANTE

A entidade pública contratante é o Município da Maia, sito na Praça Dr. José Vieira de Carvalho, telefone 229.408.600, fax 229.480.901 e e-mail geral@cm-maia.pt.

3. ADJUDICAÇÃO

- 3.1. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao órgão executivo, devendo dela ser notificado o adjudicatário no prazo de 10 dias úteis a contar do despacho de adjudicação definitiva.
- 3.2. O Município pode não adjudicar provisória ou definitivamente o imóvel, mediante fundamentação adequada, nos termos previstos no programa de procedimento.



- 3.3. Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável ao Município, a importância recebida é restituída sem necessidade de requerimento do interessado, não lhe assistindo o direito a reclamar qualquer indemnização/ compensação decorrente da não adjudicação.
- 3.4. Se a não adjudicação se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário, perde este o direito ao montante já pago, podendo o Município adjudicar provisoriamente o imóvel ao candidato que tiver apresentado a segunda proposta de valor mais elevado, nos termos previstos no programa do procedimento.

4. PAGAMENTO

- 4.1. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor proposto, aquando a apresentação da proposta, nos termos do programa de procedimento.
- 4.2. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de mais 15% (quinze por cento) do valor adjudicado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, nos termos do programa de procedimento.
- 4.3. O remanescente do valor de aquisição será pago na data da celebração do contrato de compra e venda.

5. CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO

- 5.1. Do título de alienação devem constar as restrições ao direito de propriedade respeitantes a cada imóvel.
- 5.2. As restrições referidas no número anterior, por serem consideradas ónus, estão sujeitas a registo, nos termos do Código do Registo Predial.
- 5.3. Os adquirentes dos lotes, ficam obrigados a neles construir habitações/serviços que obedeçam aos requisitos exigidos pelo Município, segundo as especificações estabelecidas nos processos dos loteamentos (Anexo I e II ao Programa de Procedimento) e demais legislação urbanística.

6. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- 6.1. Os lotes serão entregues ao(s) adquirente(s) no estado em que se encontrarem e livres de pessoas e bens e sem quaisquer ónus ou encargos.
- 6.2. O Município da Maia transmitirá a propriedade dos lotes no estado em que se encontrarem à data de outorga do contrato de compra e venda, não se



responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador retirou da visita ao local.

- 6.3. Os serviços de urbanismo do Município da Maia deverão proceder ao controlo prévio das operações urbanísticas nos prazos legalmente previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nos casos aplicáveis.

7. CONTRATO

- 7.1. O contrato a celebrar na sequência do presente procedimento será reduzido a escrito e assumirá a forma de contrato de escritura pública de compra e venda, em conformidade com a legislação em vigor, tendo como outorgantes a entidade adjudicante e o adjudicatário.
- 7.2. Da escritura de compra e venda constarão, obrigatoriamente, as condições particulares consignadas neste caderno de encargos.
- 7.3. Os adquirentes serão avisados mediante carta registada, do dia, hora e local da celebração da escritura de compra e venda, com a antecedência mínima de 20 dias.

8. FALSIDADE DE DOCUMENTOS E DECLARAÇÕES

A prestação de falsas declarações ou a falsificação dos documentos apresentados implica a exclusão do concorrente, bem como a anulação da adjudicação, revertendo para o Município as quantias já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.

9. TAXAS E LICENÇAS

O adjudicatário fica obrigado ao pagamento de taxas e licenças devidas ao Município, relativas ao processo de licenciamento de construção, sempre que aplicáveis, bem como todas as devidas a outras entidades.

10. RESOLUÇÃO DO CONTRATO

- 10.1. Poderá haver lugar a resolução do contrato por qualquer das partes, sempre que se verifique o incumprimento de quaisquer obrigações, previstas no respetivo contrato de escritura de compra e venda.
- 10.2. No caso previsto no número anterior poderá haver lugar, quando devidamente justificada, à justa indemnização.



11. ENCARGOS E DESPESAS

Todos os encargos legais e despesas decorrentes da transmissão da parcela são da responsabilidade dos respetivos adquirentes.

12. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

As divergências que existam entre os documentos relativos ao procedimento de alienação de lotes municipais mediante apresentação de proposta em carta fechada e o contrato de compra e venda devem ser interpretados da seguinte forma:

- a) Em primeiro lugar, aplica-se as normas imperativas da Lei e do Caderno de Encargos;
- b) Em segundo lugar, aplica-se as disposições do contrato de compra e venda, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da Lei e do Caderno de Encargos.

13. FORO COMPETENTE

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