

# CADERNO DE ENCARGOS

---

PROCEDIMENTO:

**HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE UM LOTE  
MUNICIPAL MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA  
POR CARTA FECHADA**

---

PREÇO BASE DE VENDA:

**1.591.000,00 € (UM MILHÃO QUINHENTOS E NOVENTA E  
UM MIL EUROS)**

---

OBJETO CONTRATUAL:

**ALIENAÇÃO DE UM LOTE DE TERRENO PARA  
CONSTRUÇÃO, DESIGNADO LOTE A-1, PARA  
CONSTRUÇÃO INTEGRADO NO PROJETO “MASTERPLAN  
DO SOBREIRO – LOTEAMENTO A”.**

**CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA**  
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS E PATRIMÓNIO  
DIVISÃO DA CONTRATAÇÃO PÚBLICA E APROVISIONAMENTO

PR. DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 4470-202 MAIA  
TEL. 229 408 600 · FAX 229 480 901 · dcp.dfp@cm-maia.pt · www.cm-maia.pt

## 1. OBJETO

- 1.1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito do procedimento de “Alienação de um lote municipal mediante apresentação de proposta em carta fechada” de um Lote para Construção no Loteamento A, do Projeto “Masterplan do Sobreiro propriedade do Município da Maia, em cumprimento das deliberações (de \_\_\_\_ e \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023) da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, respetivamente.
- 1.2. O Lote de Terreno para alienação é o seguinte:
  - 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 1.706,3 m<sup>2</sup>, sito à face do lado nascente do novo arruamento previsto como prolongamento da Rua das Maias, com orientação norte-sul, que interseca 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.
- 1.3. O lote de terreno municipal destina-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** às Peças do Procedimento, com os seguintes parâmetros mais relevantes:
  - a) No caso do Lote A-1, área de construção máxima de 10.369,00 m<sup>2</sup>, dos quais 7.065,00 m<sup>2</sup> acima do solo, com uma superfície bruta de construção acima do solo de 6.316,00 m<sup>2</sup> e uma céreca de oito pisos acima do solo (rés-do-chão, seis pisos acima deste e último piso recuado);
- 1.4. O lote será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos e de pessoas e bens.
- 1.5. Os parâmetros urbanísticos e as condições de ocupação e de utilização do lote a alienar está definido nas peças que integram o processo de loteamento promovido e aprovado 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. O lote está atualmente vinculado ao uso estabelecido de acordo com o Loteamento 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, correspondente ao lote A-1, mediante recurso à figura da alteração a loteamento, sob requerimento fundamentado da entidade privada que vier a assumir a propriedade do lote, 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 cércea, medida em pisos, se mantenha inalterada, sendo de relevar que a previsão de cércea topográfica máxima dos novos edifícios a construir no lote A-1 reflete 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 cércea construída fique abaixo da cércea 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 do lote, inscrição predial e descrição predial, incluindo morada.
- 1.9. Perante eventuais desconformidades quanto aos limites físicos do Lote A-1 prevalecerá o previsto nos **ANEXOS I e II**.
- 1.10. O Lote será transmitido no estado em que se encontrar 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) O lote de terreno a alienar está inserido 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 III, 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 do lote, ficam obrigados a neles construir habitações/serviços que obedeçam aos requisitos exigidos pelo Município, segundo as especificações estabelecidas no processo do loteamento (Anexo I ao Programa de Procedimento) e demais legislação urbanística.

#### **6. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

- 6.1. O lote será entregue ao adquirente no estado em que se encontrar e livre de pessoas e bens e sem quaisquer ónus ou encargos.
- 6.2. O Município da Maia transmitirá a propriedade do lote no estado em que se encontrar 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. O adquirente será avisado 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 um lote municipal 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.

### **ANEXOS ÀS PEÇAS DO PROCEDIMENTO:**

**ANEXO I** – Peças desenhadas e escritas que integram o loteamento de iniciativa municipal correspondente ao Lote A-1;

**ANEXO II** - Relatório de Avaliação Imobiliária do Lote A-1;

**ANEXO III** – Plantas do projeto “Masterplan do Sobreiro”;

**ANEXO IV** – Modelo de Declaração de Compromisso;

**ANEXO V** – Modelo de Procuração;

**ANEXO VI** – Modelo de Proposta.