



# Município de Alcácer do Sal

## DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

---

### CADERNO DE ENCARGOS

#### PARTE I – CLAUSULAS GERAIS

#### 1. OBJETO

1.1. A presente hasta pública tem por objeto a alienação do prédio municipal, com a área de 12ha, situado em Brejos da Carregueira de Baixo, freguesia da Comporta, Alcácer do Sal, inscrito na matriz predial rustica sob o artigo 8 da secção O 6, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Alcácer do Sal sob a ficha 480/19981028, e conforme planta Anexo I-A, doravante designado por “Terreno”.

1.2. A caracterização do objeto resulta também do imperativamente estabelecido na ficha urbanística e nas plantas de condicionantes urbanísticas do Terreno, tal como constam do Anexo I-B às presentes peças do procedimento, sendo que 11ha encontram-se em solo urbano, abrangido pelo Plano de Pormenor de Brejos da Carregueira (PPBC).

1.3. O adquirente fica obrigado a realizar as obras de urbanização para concretização da operação de loteamento prevista no PPBC, nos prazos e condições definidas nos pontos seguintes.

#### 2. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

2.1 O adquirente obriga-se a:

2.1.1 Executar as obras de urbanização necessárias para concretização do loteamento previsto no PPBC, cumprindo os termos e especificações aí definidos.

2.1.2 Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos

2.1.3 Contratar os técnicos necessários com vista à formalização do pedido de controlo prévio e fornecimento de todos os projetos que se demonstrem necessários, nomeadamente água, esgotos, eletricidade, comunicações, etc., liquidar as taxas



municipais devidas e solicitar a emissão de alvará ou declaração de não rejeição de comunicação prévia, conforme aplicável.

- 2.1.4 Deverá instruir, a expensas suas, todos os pedidos de licenças e/ou alvarás necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações necessários à realização das obras;
- 2.1.5 Deverá elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para executar as obras;
- 2.1.6 Assumir o pagamento atempado de todas as taxas, impostos, contribuições e emolumentos relacionados com a aquisição, licenciamento urbanístico e detenção do Terreno, constituição de ónus ou garantias de natureza real.
- 2.1.7 Obter atempadamente junto dos serviços municipais todas as licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a realização das obras

### **3. PRAZOS DA RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE**

3.1. O adquirente obriga-se a:

- a) Instruir, a expensas suas, o pedido de licenciamento da operação urbanística, de forma perfeita e completa, no prazo máximo de 18 meses a contar da data da adjudicação definitiva do Terreno.
- b) Iniciar as obras de urbanização no prazo máximo de 12 meses após a notificação do deferimento do processo;
- c) Concluir as obras de urbanização e requerer a respetiva receção provisória no prazo máximo de 3 anos, ou outro que proponha se inferior e sem prejuízo do previsto no ponto 3.3

3.2. Sem prejuízo do disposto na alínea c) do número anterior, poderá o adquirente executar a obra de forma faseada, nos termos em que vier a ser aprovado em sede de licenciamento, sempre no respeito pelo estabelecido no artigo 59º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e com plena salvaguarda dos impactos de estaleiro na envolvente.

3.3. Optando o adquirente pelo faseamento da obra nos termos do previsto no número anterior, o prazo de execução da totalidade da obra não poderá ser superior a 5 (cinco) anos a contar da data de emissão do alvará de construção, sob pena de acionamento imediato da garantia bancária ou do seguro-caução a que se refere o ponto 3.4.

3.4. Para garantia das obrigações assumidas nas alíneas b) e c) do 3.1. e 3.3, o adquirente entregará, aquando da emissão da licença de construção uma garantia bancária on first demand ou Seguro-Caução a favor do Município de Alcácer do Sal, elaborada nos termos do Anexo IV das presentes peças do procedimento, no montante



correspondente do valor das obras.

- 3.5. A garantia bancária prevista no número anterior está sujeita a atualização nos termos do n.º 4 do artigo 54º do RJUE, e mantém-se válida até à receção definitiva das obras de urbanização, podendo ser reforçada, precedendo deliberação fundamentada da câmara municipal, tendo em atenção a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários, ou reduzida, nos mesmos termos, em conformidade com o andamento dos trabalhos.
- 3.6. Para efeitos do disposto no número anterior, o promotor deverá requerer a redução da garantia bancária, mediante requerimento dirigido à Câmara Municipal nos termos previstos no Anexo V, que autorizará tal libertação após confirmação da verificação da respetiva condição pelos competentes serviços municipais.
- 3.7. O adquirente obriga-se a garantir que as obras são executadas com o menor impacto possível sobre os prédios confinantes, sob pena de vir a suportar a reparação de todos os danos daí resultantes, ainda que a título de mera negligência.
- 3.8. Caso a obra de urbanização não seja concluída dentro do prazo contratualmente previsto por falta de receção legal de instalações de água, eletricidade e gás, acrescerá a tal prazo 30 dias, de modo a que o adquirente remova os obstáculos que impediram tais receções.

#### **4. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

- 4.1. O Município de Alcácer do Sal obriga-se a entregar ao adquirente o Terreno livre de pessoas e de ónus ou encargos, no estado em que se encontrar à data da celebração do contrato de compra e venda ou escritura pública.
- 4.2. Sempre que possível, o Município de Alcácer do Sal entregará o Prédio ao adquirente já com as peças processuais de arquitetura necessárias, ou com as que se encontrem disponíveis nos serviços municipais, elaboradas com vista ao desenvolvimento dos projetos respetivos para instrução do pedido de controlo prévio da operação urbanística em causa.
- 4.3. Os serviços de urbanismo do Município de Alcácer do Sal deverão proceder ao controlo prévio das operações urbanísticas necessárias nos prazos legalmente previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
- 4.4. O Município de Alcácer do Sal designará técnicos habilitados na área do urbanismo para apoiar os promotores no âmbito do licenciamento e criará uma “Via Prioritária”



para a apreciação dos projetos de urbanização.

## **5. VIA PRIORITÁRIA DE LICENCIAMENTO**

- 5.1. Os serviços municipais de urbanismo asseguram, desde o primeiro contato, um gestor de processo de licenciamento especificamente designado enquanto ponto de contacto privilegiado com o serviço, responsável pelo acompanhamento da operação urbanística que pretenda realizar.
- 5.2. O gestor do processo de licenciamento deve informar periodicamente os interessados, preferencialmente por via eletrónica, sobre o estado do respetivo processo, indicar as alterações e correções que serão necessárias efetuar, bem como a data estimada para a conclusão do procedimento de licenciamento.
- 5.3. Os serviços municipais de urbanismo deverão apreciar de forma célere os projetos de arquitetura e especialidades, de modo a habilitar o interessado a proceder ao início de construção no prazo fixado na alínea b) do número 3.1. supra, bem como a promover de forma célere a vistoria do Prédio e emitir a correspondente receção provisória, após requerimento do interessado devidamente instruído.

## **6. PAGAMENTO**

- 6.1. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor base no ato público, nos termos previstos no ponto 13. do Programa.
- 6.2. De acordo com o estabelecido no ponto 17.3 do Programa de Concurso, o adjudicatário deverá proceder ao pagamento de mais 20% (vinte por cento) do valor arrematado no prazo de 10 dez dias úteis a contar da receção da notificação do despacho de adjudicação definitiva.
- 6.3. O remanescente será pago na data do contrato ou escritura pública de compra e venda.

## **7. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

Salvo consentimento expresso do Município em situações devidamente requeridas e fundamentadas, é expressamente proibida a cessão da posição contratual ou alienação do imóvel, enquanto as obras de urbanização não estiverem concluídas.

## **8. ENCARGOS E DESPESAS**

- 8.1. Todos os encargos legais e despesas decorrentes da alienação do Prédio, bem como de constituição de hipoteca voluntária e registo desta, caso se aplique, ou relacionadas com a emissão de garantia bancária são da responsabilidade do adquirente.



- 8.2. Sem prejuízo dos benefícios fiscais aplicáveis, o adquirente fica obrigado a liquidar e pagar o Imposto Municipal Sobre Transmissões (IMT), apresentando o correspondente documento comprovativo no ato da celebração do contrato de compra e venda, escritura notarial, bem como ao pagamento do Imposto de Selo devido.
- 8.3. Sem prejuízo dos benefícios fiscais legalmente previstos, o adquirente fica ainda obrigado a proceder ao pagamento do Imposto Municipal sobre Prédio a partir do ano em que ocorrer a transmissão do Prédio para o seu património.
- 8.4. O adquirente fica ainda obrigado ao pagamento das taxas administrativas e urbanísticas (TRIU) atualmente previstas no Regulamento Municipal de Taxas republicado no Diário da República, 2.ª série n.º 236, de 11.12.2017.
- 8.5. É ainda da responsabilidade do adquirente proceder ao registo da alteração fundiária do prédio.

## **9. FISCALIZAÇÃO**

- 9.1.. O Município de Alcácer do Sal reserva-se no direito de fiscalizar a execução das obras de urbanização do Prédio, de modo a verificar se as obrigações contratuais estão a ser integralmente cumpridas e se estão a ser respeitadas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 9.2.. O adquirente obriga-se a facultar o acesso ao Prédio ao Município de Alcácer do Sal, seus trabalhadores ou entidades externas incumbidas por este de proceder à fiscalização.

## **10. PENALIZAÇÕES**

O Município de Alcácer do Sal aplicará uma penalização correspondente a 1% sobre o valor arrematado do Prédio, por cada mês completo de atraso relativamente ao prazo previsto para a conclusão da obra de urbanização, desde que decorrente de factos exclusivamente imputáveis ao adquirente.

## **11. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

1- As divergências que existam entre os documentos relativos à hasta pública 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 das peças escritas e desenhadas do procedimento de hasta pública;

b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato de compra e venda, ou escritura pública na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.



## 12. COMPROMISSO ARBITRAL

- 12.1. A resolução de todo e qualquer litígio emergente da interpretação, aplicação ou execução de qualquer das cláusulas anteriores, fica sujeito a um tribunal arbitral, com expressa renúncia a qualquer outro.
- 12.2. Para efeitos do disposto no número anterior, a tribunal arbitral será constituído ad hoc da seguinte forma:
- 12.2.1. Cada Parte nomeará um árbitro e estes dois árbitros acordarão sobre a nomeação de um terceiro árbitro, que presidirá;
- 12.2.2. Os árbitros serão nomeados no prazo máximo de 15 dias a contar da data em que uma das Partes tenha notificado a outra da sua intenção de submeter o diferendo a um tribunal arbitral;
- 12.2.3. O presidente será nomeado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da nomeação dos restantes árbitros;
- 12.2.4. Na ausência de acordo quanto à nomeação do Presidente, qualquer das partes poderá solicitar ao presidente do tribunal da Relação que proceda à respetiva nomeação;
- 12.2.5. O tribunal arbitral determinará as suas regras de procedimento;
- 12.2.6. O tribunal arbitral decide por maioria de votos e a sua decisão será definitiva e vinculativa;
- 12.2.7. Cada Parte suportará os custos com o seu próprio árbitro e da sua representação no processo arbitral.
- 12.2.8. Os custos relativos ao Presidente, bem como os demais custos, serão suportados em partes iguais por ambas as Partes.

