



## Caderno de Encargos

**Hasta pública – Alienação de um lote de terreno, designado por lote 3, com área de 4.008 m2, destinado à construção de empreendimento turístico sito no Complexo Desportivo - Av.ª Cidade Hayward, em Faro**

**janeiro 2023**



## Índice Geral

Capítulo I – Disposições Gerais.....	3
Cláusula 1.ª (Objeto).....	3
Cláusula 2.ª (Documentos anexos à escritura de compra e venda).....	3
Capítulo II – Obrigações das partes.....	3
Cláusula 3.ª (Obrigações do adquirente).....	3
Cláusula 4.ª (obrigações do Município).....	5
Capítulo III – Preço e condições resolutivas.....	5
Cláusula 5.ª (Preço e condições de pagamento).....	5
Cláusula 6.ª (condições resolutivas da alienação).....	6
Cláusula 7.ª (Foro competente).....	6
Cláusula 8.ª (Comunicações e notificações).....	7
Capítulo IV – Disposições Técnicas.....	7
Cláusula 9.ª (Especificações técnicas).....	7
ANEXO I.....	8



## Capítulo I – Disposições Gerais

### Cláusula 1.ª

#### Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir na escritura de compra e venda a celebrar na sequência do procedimento de hasta pública que tem por objeto a alienação de um lote de terreno, designado por “Lote 3”, destinado à construção de empreendimento turístico (máximo 184 unidades de alojamento), com área de quatro mil e oito metros quadrados (4.008 m<sup>2</sup>), sito no Complexo Desportivo - Av.ª Cidade Hayward, União das Freguesias de Faro (Sé e S. Pedro), Concelho de Faro, descrita na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o número 5209/20220602, inscrita na matriz predial urbana respetiva sob o artigo 10368, e com o alvará de loteamento número 3/2021 emitido pelo Município de Faro em 23-09-2021, de acordo com as especificações técnicas constantes do Capítulo IV.

### Cláusula 2.ª

#### Documentos anexos à escritura de compra e venda

São anexos à escritura de compra e venda:

- a) Elementos apurados no ato público;
- b) Esclarecimentos e retificações às peças do procedimento de hasta pública;
- c) Programa do procedimento;
- d) Caderno de encargos;

## Capítulo II – Obrigações das partes

### Cláusula 3.ª

#### Obrigações do adquirente

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente caderno de encargos, decorre para o adquirente a obrigação de recorrer a todos os meios necessários e adequados, nomeadamente humanos, materiais e outros, para providenciar



a conclusão do empreendimento turístico revista para o prédio a alienar, e de acordo com o alvará de loteamento, no prazo de cinco anos a contar da data da outorga da escritura de compra e venda.

2. Para efeitos do previsto no número anterior entende-se por conclusão do empreendimento turístico a abertura ao público.
3. Mais se obriga o adquirente a:
  - a) Preparar os projetos com respeito pelas regras de edificabilidade e de ocupação do solo previstas no alvará de loteamento;
  - b) Cumprir as normas definidas no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) na sua versão atual, bem como os requisitos definidos no sistema de classificação dos empreendimentos turísticos estabelecido em portaria, e outras disposições, nomeadamente do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Faro (RMUEF), Regulamento Geral de Edificação e Urbanização (RGEU), e outras normas legais e regulamentares aplicáveis para o tipo de edificação a construir;
  - c) Apresentar, a suas expensas, a comunicação prévia prevista no n.º 4, alínea c) do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) na sua versão atual, instruída de acordo com a Portaria que identifica os elementos instrutórios necessários ao procedimento em conjugação com as definições do RMUEF;
  - d) Elaborar, a suas expensas, os estudos, projetos ou quaisquer outros documentos que sejam necessários para executar as obras;
  - e) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidas;
  - f) Assumir o pagamento atempado de todas as taxas, impostos, contribuições e emolumentos relacionados com a aquisição;
  - g) Obter, atempadamente, junto dos serviços do Município e outras entidades externas, todas as licenças, autorizações, pareceres ou aprovações, legalmente exigidos para a execução das obras;



- h) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental, que sejam devidos;
- i) 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 prédio;
- j) Promover as diligências necessárias e inerentes à abertura do empreendimento turístico ao público, nomeadamente requerer a licença de utilização para fins turísticos nos termos definidos pelo RJUE e as especificidades previstas no RJET, promovendo os procedimentos que se revelem necessários para o registo informático no Registo Nacional dos Empreendimentos Turístico (RNET), e assegurando o pagamento das taxas que possam estar associadas à realização da auditoria de classificação pelo Turismo de Portugal.

#### **Cláusula 4.ª** **Obrigações do município**

O Município obriga-se a entregar ao adquirente o prédio livre de pessoas e ónus ou encargos, não se responsabilizando por quaisquer eventuais desconformidades face ao que o próprio adquirente haja retirado da visita ao local.

### **Capítulo III – Preço e condições resolutivas**

#### **Cláusula 5.ª** **Preço e condições de pagamento**

1. Pela aquisição objeto do procedimento, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos, o adquirente paga ao Município de Faro:
  - a) 10% do valor da aquisição, no dia da arrematação;
  - b) 40% do valor após a notificação da aquisição definitiva;



- c) 50% do valor remanescente, será pago no dia da celebração de escritura de compra e venda.
2. Os encargos de natureza fiscal e notariais ou outros, inerentes ao contrato de compra e venda, designadamente o Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa (IMT), Imposto de Selo e emolumentos notariais devidos, são da inteira responsabilidade do adquirente, que deverá fazer entrega de documentos comprovativos do seu pagamento ou isenção, até à data designada para a celebração da escritura.
3. Constitui ainda encargo do adquirente a obtenção, junto das entidades competentes, de todos os pareceres e demais títulos necessários à execução da obra e funcionamento da atividade.

**Cláusula 6ª**  
**Condições resolutivas da alienação**

1. O não cumprimento, por parte do adquirente, da conclusão do empreendimento turístico o prazo cinco anos a contar da data da outorga da escritura de compra e venda (incluindo as suas prorrogações) e cláusulas estabelecidas nas peças do procedimento, salvo por motivo de força maior, devidamente justificado perante o Município de Faro, e por esta aprovada, determina a reversão e o regresso do imóvel alienado, livre de ónus ou encargos ao património Municipal, bem como as construções ou benfeitorias neles existentes.
2. A cláusula de reversão constante nesta condição de venda carece de registo.
3. Para efeitos do disposto nas presentes condições de venda, fica reconhecido ao Município de Faro, o privilégio à execução imediata.

**Cláusula 7.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 8.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.

**Capítulo IV – Disposições Técnicas**

**Cláusula 9.ª**  
**Especificações técnicas**

1. O adquirente obriga-se a cumprir as condições e especificações técnicas de acordo com o alvará de loteamento número 3/2021 emitido pelo Município de Faro em 23-09-2021 (Anexo I), a qual contém o quadro síntese da edificabilidade.
2. A operação urbanística a efetuar na parcela de terreno designado “Lote 3” obedecerá aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

Área total do lote: 4.008,00 m<sup>2</sup>;  
Polígono de implantação: 3.081,00 m<sup>2</sup>;  
Número de pisos: 1 / 5 pisos + cave;  
Altura de edificação: 21 m  
Área de construção: 14.070,00 m<sup>2</sup>;  
Destino: Empreendimento turístico;  
Número máximo de unidades de alojamento: 184



## ANEXO I



MUNICÍPIO DE FARO  
Alvará de Loteamento n.º 3 / 2021  
PROCESSO N.º 02 / 2021 / 118

Nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação do Decreto-Lei n.º 26/10 de 30 de Março – Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 setembro, é emitido a certidão de loteamento n.º 3/2021, em nome de Município de Faro, contribuinte n.º 506579425, que titula a aprovação da operação de loteamento do prédio sito na Quinta da Penha, União de Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro, sob os números mil oitocentos e três de vinte de agosto de mil novecentos e noventa e dois, mil oitocentos e sessenta e três de vinte e seis de janeiro de mil novecentos e noventa e três, quatro mil trezentos e oitenta e seis de catorze de setembro de dois mil e dez e cinco mil cento e noventa e oito de vinte e nove de dezembro de dois mil e vinte e um da respectiva freguesia.

A operação de loteamento, aprovada por despacho de 24/08/2021, respeita o disposto no Plano de Urbanização da Penha e apresenta, de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

Descrição da área a lotear: 99.585,00 m<sup>2</sup>;  
Área de construção: 52.711,80 m<sup>2</sup>;  
Número de lotes: 6;  
Área lotes: 45.798,80 m<sup>2</sup>  
Espaços Verdes: 31.578,00 m<sup>2</sup>;  
Arruamentos (incluindo passeios e estacionamento): 22.208,20 m<sup>2</sup>.

O loteamento é constituído por 6 lotes, conforme a seguir se discrimina:

**Lote 1** - com área de 20.184,90 m<sup>2</sup> (vinte mil cento e oitenta e quatro virgula noventa metros quadrados), que se destina a Equipamento – área desportiva – futebol;

**Lote 2** - com área de 11.218,60 m<sup>2</sup> (onze mil duzentos e dezoito virgula sessenta metros quadrados), que se destina a Equipamento – Piscinas Municipais;

**Lote 3** - com área de 4.008,00 m<sup>2</sup> (quatro mil e oito metros quadrados), que se destina a Equipamento Complementar/empreendimento Turístico (máx. 184 unidades de alojamento);

**Lote 4** - com área de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), que se destina a Equipamento Complementar/Actividades Económicas;

**Lote 5** - com área de 5.818,60 m<sup>2</sup> (cinco mil oitocentos e dezoito virgula sessenta metros quadrados), que se destina a Equipamento-Pavilhão Gimnodesportivo;

**Lote 6** - com área de 2.568,70 m<sup>2</sup> (dois mil quinhentos e sessenta e oito virgula setenta metros quadrados), que se destina a Equipamento Complementar.





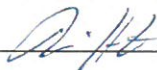


Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação do Decreto-Lei nº 26/10 de 30 de Março – Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 setembro.

A Vereadora das Infraestruturas e Urbanismo

  
\_\_\_\_\_  
Arqta Sophie Matias  
(Selo Branco)

Faro, 23-09-2021  
Rui Horta  
Coordenador Técnico

  
\_\_\_\_\_



