

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Objeto

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a alienação, por lotes, em hasta pública, de 8 imóveis, melhor identificados no Anexo I.
- 2 – Os imóveis referidos são transmitidos sem qualquer ónus e no estado em que se encontram à data de celebração da respetiva escritura.
- 3 – O preço final de aquisição dos imóveis é o definido em hasta pública.

Cláusula 2.ª

Pagamento

- 1 – Após a adjudicação provisória, o adjudicatário ou o seu representante legal fica obrigado ao pagamento nos Serviços da Tesouraria Municipal, no prazo máximo de 8 (oito) dias, o equivalente a 25 % (ver ponto 15.1 Programa do Procedimento) do valor da arrematação de que resultou a hasta pública.
- 2 – O pagamento acima mencionado pode ser efetuado em cheque ou transferência bancária.
- 3 – Os restantes 75 % deverão ser pagos na data da outorga da escritura de compra e venda.
- 4 – O incumprimento pelo adjudicatário do disposto nos números anteriores implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

Cláusula 3.ª

Outorga do escritura de compra e venda

- 1 – A outorga da escritura de compra a venda deve ter lugar no prazo de 30 dias úteis, contados da adjudicação definitiva.
- 2 – O prazo previsto no número anterior pode ser excecionalmente prorrogado mediante despacho da Presidente da Câmara Municipal.

3 – A data, hora e local em que ocorrerá a respetiva outorga é comunicada ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 5 dias úteis, salvo aceitação de prazo inferior.

4 – A não comparência do adjudicatário devidamente notificado para a outorga da escritura de compra e venda, ou seu representante determina a caducidade da adjudicação e a perda, pelo mesmo, das importâncias já entregues.

Cláusula 4.^a

Despesas e obrigações fiscais

Todas as despesas decorrentes da outorga da escritura de compra e venda, da regularização patrimonial e obrigações tributárias legalmente devidas, correm por conta do adjudicatário.

Cláusula 5.^a

Transação de Lotes

1 – Em caso dos adquirentes dos lotes pretenderem aliená-los, tem o Município de Vila Verde o direito de preferência sobre a aquisição pelo valor da venda, devendo, para o efeito, ser consultado.

2 – Verificando-se que nos lotes a alienar já existam edificações ou quaisquer outras benfeitorias, fica o Município de Vila Verde com o direito de pagar o valor do lote pelo preço de venda, acrescido do valor correspondente ao preço real da construção ou das benfeitorias, devidamente documentado.

3 – No caso do Município não querer exercer o direito de preferência a que se referem os pontos anteriores, terá o direito de receber 80% das mais valias resultante da venda do lote, calculadas sobre o preço de aquisição em hasta pública, acrescido do valor da inflação e depois deduzido o valor da construção se for esse o caso.

4 – O Município de Vila Verde não exercerá o direito de preferência no caso de surgirem operações de leasing, perante as consequentes alienações efetuadas para as instituições bancárias intervenientes nas mesmas operações, considerando-se dispensada de consulta prévia.

Cláusula 6.^a

Obrigações do Adjudicatário

1 – O Adjudicatário fica obrigado a apresentar nos serviços competentes do Município de Vila Verde o projeto de construção das edificações a erigir, no prazo de um ano, a contar da data da outorga da escritura de aquisição.

2 – A construção deve ser iniciada no prazo máximo de seis meses após a notificação da aprovação do licenciamento.

3 – O Adjudicatário fica obrigado a iniciar a atividade empresarial indicada no prazo máximo de seis meses após a data de conclusão das obras.

4 – A construção das edificações deverá observar os prazos estabelecidos, nomeadamente os que resultam do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, e demais legislação complementar.

5 – Os prazos fixados nos pontos anteriores podem, excepcionalmente, ser prorrogados por um período de seis meses, através de deliberação da Câmara Municipal de Vila Verde, desde que tal seja requerido pelo adquirente do lote, e apresentadas razões que se considerem justificativas.

Cláusula 7.^a

Regime Sancionatório

O não cumprimento de qualquer um dos prazos fixados na cláusula anterior, determina a aplicação de uma sanção, a título de cláusula penal, no montante de 1% sobre o valor da adjudicação, por cada mês de atraso, que impenderá sobre o adjudicatário, desde de que decorrente de facto exclusivamente imputável ao mesmo.

Cláusula 8.^a

Obrigações do Município

O Município de Vila Verde, transmite a propriedade do imóvel livre de pessoas e de ónus ou encargos, no estado em que o mesmo se encontrar à data de outorga da escritura de compra e venda, não se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador retirar da visita ao local.

Cláusula 9.^a

Dúvidas e Omissões

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Caderno de Encargos, são resolvidas pela Presidente da Câmara Municipal de Vila Verde.

Cláusula 10.^a

Regras de interpretação

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, aplicam-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;
- b) Em segundo lugar, aplicam-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.