



**Município de Castro Marim**  
**Câmara Municipal**

**PROCEDIMENTO PARA A VENDA DE IMÓVEL**  
**COM ÁREA DE 1776M2, SITO NA FREGUESIA**  
**DE CASTRO MARIM, DESTINADO À**  
**CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO**  
**TURÍSTICO DE TIPO “HOTEL” COM MÍNIMO**  
**DE 3 ESTRELAS**

**CADERNO DE ENCARGOS**

---

<b>MUNICÍPIO DE CASTRO MARIM</b> <b>Câmara Municipal</b>		
Procedimento para a venda de imóvel com área de 1776 m <sup>2</sup> , sito na freguesia de Castro Marim, destinado à construção de um empreendimento turístico de tipo “Hotel” com mínimo de 3 estrelas	<b>Caderno de Encargos</b>	

## Cláusula Primeira

### Objeto

O presente **Caderno de Encargos** tem por objeto definir as principais cláusulas que serão consagradas na escritura de venda de um prédio integrante do domínio privado do **Município**, com a área total de 1776m<sup>2</sup>, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Castro Marim sob o n.º 7538/20170509, da freguesia e concelho de Castro Marim, e descrito na matriz sob o número 8328, da mesma freguesia e concelho (de ora em diante “**Prédio**”), ficando o **Adjudicatário** com o ónus de nele construir um empreendimento turístico tipo “Hotel” com classificação mínima de 3 estrelas, numa área de implantação de 765m<sup>2</sup> com um logradouro de 1011m<sup>2</sup>.

## Cláusula Segunda

### Contrato a celebrar

1. O contrato de compra e venda do Prédio será celebrado por escritura pública.
2. O presente **Caderno de Encargos** ou a sua versão final consolidada que resultar de eventuais retificações, suprimento de erros e omissões e esclarecimentos, constará como anexo à escritura.
3. O contrato é composto pela escritura pública, seus anexos e eventuais documentos complementares.

## Cláusula Terceira

### Preço

1. Como contrapartida pela aquisição do **Prédio**, o **Adjudicatário** pagará o montante indicado na sua proposta, o qual não poderá ser inferior ao preço base.
2. O preço será pago da seguinte forma:
  - a. 20% na data de entrega dos documentos de habilitação;
  - b. 80% na data da escritura.
3. O não pagamento das tranches do preço nas datas indicadas no número anterior determina a caducidade da adjudicação.

<b>MUNICÍPIO DE CASTRO MARIM</b> <b>Câmara Municipal</b>		
Procedimento para a venda de imóvel com área de 1776 m2, sito na freguesia de Castro Marim, destinado à construção de um empreendimento turístico de tipo “Hotel” com mínimo de 3 estrelas	<b>Caderno de Encargos</b>	

### **Cláusula Quarta**

#### **Custos**

Serão da única e exclusiva responsabilidade do **Adjudicatário** todas as despesas com a realização da escritura pública de compra e venda e posteriores registos que venham a ser necessários, nomeadamente, o pagamento do Imposto Municipal de Transações (IMT), Imposto de Selo (IS), emolumentos notariais e de registo, impostos e outras contribuições obrigatórias inerentes à sua qualidade de comprador.

### **Cláusula Quinta**

#### **Obrigação de construção e exploração do Hotel**

O **Adjudicatário** fica com a obrigação e o encargo de construir no Prédio e explorar um empreendimento turístico, de tipo hotel, de acordo com o disposto na al. a) do n.º 2 do artigo 11.º do DL 39/2008 de 7 de março, na sua redação atual.

### **Cláusula Sexta**

#### **Parâmetros**

O Hotel a construir deverá respeitar os seguintes limites:

- a) Área de implantação máxima: 765 m<sup>2</sup>;
- b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 3.

### **Cláusula Sétima**

#### **Arranjos urbanísticos exteriores ao Hotel**

Será da responsabilidade do **Adjudicatário** a construção de todos os arranjos urbanísticos exteriores ao Hotel por si propostos em sede de projeto.

### **Cláusula Oitava**

#### **Data de abertura ao público**

O hotel deverá estar em pleno funcionamento no prazo máximo de 3 (três) anos contar da data da liquidação do alvará de construção.

<b>MUNICÍPIO DE CASTRO MARIM</b> <b>Câmara Municipal</b>		
Procedimento para a venda de imóvel com área de 1776 m2, sito na freguesia de Castro Marim, destinado à construção de um empreendimento turístico de tipo “Hotel” com mínimo de 3 estrelas	<b>Caderno de Encargos</b>	

## Cláusula Nona

### Licenças e outras autorizações administrativas

1. Cabe ao **Adjudicatário** elaborar o projeto de execução do Hotel e apresentá-lo junto das entidades competentes.
2. O **Adjudicatário** suporta todos os riscos relacionados com a obtenção de licenças, autorizações, aceitação de comunicações prévias ou outras permissões administrativas, bem como a obtenção de pareceres, que sejam necessárias para a realização das operações urbanísticas necessárias e obtenção da autorização de utilização, bem como, para a abertura ao público, a exploração e obtenção da classificação.
3. Na construção do hotel e respetiva utilização, o **Adjudicatário** deverá ter em consideração as condicionantes existentes a nível legal e territorial, devendo, nomeadamente, cumprir todas as condicionantes definidas no regulamento do PDM de Vila Real de Santo António e nos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

## Cláusula Décima

### Cláusula de não alienação e de constituição de outros direitos reais

1. Até à abertura do Hotel ao público, o **Adjudicatário** não poderá, sem autorização prévia expressa do **Município**, vender o Imóvel ou constituir a favor de terceiros outros direitos reais sobre o Imóvel e/ou transmitir, a favor de terceiros, tais direitos reais, com exceção de direitos reais de garantia que sejam eventualmente necessários por razões de financiamento.
2. A transmissão da propriedade do Imóvel ou de quaisquer direitos reais mediante autorização prévia do **Município** implicará, sempre, a assunção por parte do terceiro dos direitos e obrigações previstos no presente **Contrato**.

## Cláusula Décima Primeira

### Penalidades

Sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato nos termos da Cláusula seguinte e nos termos gerais, o **Município** poderá exigir ao **Adjudicatário** o pagamento de uma penalidade pecuniária nas seguintes situações seguintes, sem prejuízo do direito a ser indemnizado pelo dano excedente,:

<b>MUNICÍPIO DE CASTRO MARIM</b> <b>Câmara Municipal</b>		
Procedimento para a venda de imóvel com área de 1776 m2, sito na freguesia de Castro Marim, destinado à construção de um empreendimento turístico de tipo “Hotel” com mínimo de 3 estrelas	<b>Caderno de Encargos</b>	

- a) O **Adjudicatário** não inicie o procedimento de controlo da operação urbanística de edificação do Hotel no prazo de 6 (seis) meses a contar da data de celebração do contrato: penalidade de € 500,00 por cada semana de atraso.
- b) O **Adjudicatário** não inicie as obras de construção no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da presente assinatura, salvo se a tal esteja impedido por razões imputáveis ao **Município** ou a qualquer entidade pública que se encontrem envolvida no procedimento de controlo da operação urbanísticas: penalidade de € 500,00 por cada semana de atraso.
- c) O **Adjudicatário** não conclua as obras de construção no prazo calendarizado no licenciamento, acrescido de 6 meses: penalidade de € 500,00 por cada semana de atraso.
- d) O **Adjudicatário** não proceda à abertura ao público no prazo máximo de 3 (três) anos contados da data da liquidação do alvará de construção: penalidade de € 500,00 por cada semana de atraso.

### **Cláusula Décima Segunda**

#### **Incumprimento e resolução do contrato**

1. Sem prejuízo da faculdade de aplicação das penalidades previstas na Cláusula anterior, considerar-se-á incumprimento definitivo do contrato, com faculdade de imediata resolução do mesmo e sem necessidade de qualquer interpelação adicional, quando ocorra qualquer uma das situações elencadas na cláusula anterior.
2. A resolução do **Contrato** a celebrar pelo **Município** não preclude o direito deste a ser ressarcida pelos prejuízos que lhe advenham da conduta do **Adjudicatário** e dessa resolução.
3. Para além dos casos previstos nos números anteriores, qualquer das Partes poderá resolver o **Contrato** a celebrar sempre que se verifique uma das seguintes circunstâncias:
  - a) Dissolução de uma das Partes;
  - b) Apresentação ou declaração de insolvência de uma das Partes.

### **Cláusula Décima Terceira**

#### **Reversão**

1. As situações descritas nas alíneas da Cláusula Décima Primeira, constituem condições resolutivas do contrato, conferindo ao **Município**, se alguma ou algumas delas se

<b>MUNICÍPIO DE CASTRO MARIM</b> <b>Câmara Municipal</b>		
Procedimento para a venda de imóvel com área de 1776 m2, sito na freguesia de Castro Marim, destinado à construção de um empreendimento turístico de tipo “Hotel” com mínimo de 3 estrelas	<b>Caderno de Encargos</b>	

verificarem, o direito à resolução do contrato e à reversão do Prédio para a propriedade do **Município** no estado em que o mesmo se encontrar, com a respetiva extinção dos direitos reais menores eventualmente existentes.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o **Município** poderá, em qualquer caso, proceder à reversão do prédio no estado em que o mesmo se encontrar, no caso em que o Hotel não se encontre aberto ao público e em pleno funcionamento no prazo de 4 anos contados da data da liquidação do alvará de construção., salvo por motivo de força maior ou por razões imputáveis integralmente ao **Município**, sem que tal reversão confira ao **Adjudicatário** qualquer direito indemnizatório.

#### **Cláusula Décima Quarta**

##### **Indemnização**

1. As situações referidas nas cláusulas Décima Primeira a Décima Terceira não constituem o **Adjudicatário** em qualquer direito de indemnização.
2. No caso em que as obras de construção se encontrem incompletas e inacabadas, o **Município** poderá concluí-las à custa do **Adjudicatário**, sem prejuízo do direito de resolução do contrato e da aplicação de penalidades contratuais.

#### **Cláusula Décima Quinta**

##### **Subcontratação e cessão da posição contratual**

1. Nenhuma das Partes poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos ou obrigações emergentes do Contrato a celebrar sem a prévia autorização da outra Parte.
2. A cessão da posição contratual do **Adjudicatário** está dependente da verificação das seguintes condições:
  - a) Da autorização prévia por escrito do **Município**;
  - b) Da prévia apresentação dos documentos de habilitação relativos ao potencial cessionário que sejam exigidos ao cedente na fase de formação do contrato em causa;
  - c) Do preenchimento, por parte do potencial cessionário, dos requisitos mínimos de capacidade técnica e de capacidade financeira exigidos ao cedente na formação do contrato.

<b>MUNICÍPIO DE CASTRO MARIM</b> <b>Câmara Municipal</b>		
Procedimento para a venda de imóvel com área de 1776 m2, sito na freguesia de Castro Marim, destinado à construção de um empreendimento turístico de tipo “Hotel” com mínimo de 3 estrelas	<b>Caderno de Encargos</b>	

3. A cessão da posição contratual só produzirá efeitos perante o **Município** após a transmissão do direito de propriedade sobre o Imóvel e, se for já o caso, sobre o Hotel, do cedente para o cessionário.

### **Cláusula Décima Sexta**

#### **Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as Partes, estas deverão ser dirigidas para o domicílio ou sede de cada uma, identificado no introito do **Contrato** a celebrar.
2. Qualquer alteração aos dados de contacto de uma das Partes, constantes do **Contrato** a celebrar, deverá ser antecipadamente comunicada à outra Parte.
3. As comunicações ou notificações por carta registada consideram-se recebidas na data como tal indicada pelo registo dos serviços postais.
4. As comunicações ou notificações por fax consideram-se recebidas na data do respetivo relatório de transmissão, e as comunicações por correio eletrónico na data constante da respetiva confirmação de receção.
5. As comunicações ou notificações recebidas, por fax ou por correio eletrónico, depois das 18h00 (dezoito horas) ou em dia não útil, consideram-se recebidas pelas 09h30 (nove horas e trinta minutos) do dia útil seguinte.

### **Cláusula Décima Sétima**

#### **Foro competente**

Para todas as questões emergentes do **Contrato** será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com renúncia a qualquer outro pelas Partes.