



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos e respetivo anexo, sempre que iniciados por maiúsculas e salvo se do contexto resultar sentido claramente diferente, os termos abaixo indicados terão os seguintes significados:

- (a) "Agregado Habitacional" designa o conjunto de uma ou mais pessoas, incluindo o Cooperador, que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, resida ou pretenda residir num Fogo;
- (b) "Caderno de Encargos" designa o presente caderno de encargos;
- (c) "Contrato de cedência a título definitivo e oneroso" designa o contrato que visa ceder, a título definitivo e oneroso, em regime de propriedade resolúvel o Terreno objeto do procedimento, identificado na alínea bb), a outorgar entre a entidade adjudicante e a Cooperativa;
- (d) "Comissão" designa o órgão, nomeado por Resolução do Conselho de Governo, que terá a responsabilidade de tramitar o presente Procedimento, desde a sua abertura até à elaboração do relatório final, analisar os documentos de habilitação e ainda realizar os demais atos materiais e instrumentais necessários à instrução administrativa do processo de formalização do direito de superfície e da cedência onerosa do terreno à Entidade selecionada na oferta;
- (e) "Cooperador" designa uma pessoa singular membro da Cooperativa;
- (f) "Cooperador Candidato" designa um Cooperador, cujo Agregado Habitacional terá direito a um Fogo, conforme a Proposta Adjudicada, ou o Cooperador que o substitua nos termos do Programa do Procedimento ou do Caderno de Encargos;
- (g) "Cooperativa" designa a cooperativa do ramo de habitação e construção selecionada no Procedimento;
- (h) "Contrato(s) de Financiamento" designa o(s) contrato(s) de financiamento celebrado(s) ou a celebrar entre a Cooperativa e as Entidades Financiadoras, tendo por objeto o financiamento das Obras de construção;
- (i) "Edifício" designa o edifício ou conjunto de edifícios, constituído pelos blocos habitacionais, infraestruturas e arranjos exteriores e outras benfeitorias edificadas no Terreno, com um mínimo de 40 (quarenta) Fogos de tipologia variável (T1, T2 e T3);
- (j) "Direito de superfície" designa o direito de superfície a constituir pela entidade adjudicante sobre o Terreno a favor da Cooperativa, em momento posterior à adjudicação do Procedimento, após o



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



cumprimento dos requisitos constantes do número 27 do Programa do procedimento, para efeitos do início das Obras de construção;

(k) "Encargos da Cooperativa" designa os encargos previstos no artigo 17.º do Regime das Cooperativas de Habitação e Construção (Decreto-Lei n.º 502/99, de 19/11) incorridos pela Cooperativa e relacionados com as Obras de construção;

(l) "Entidade Adjudicante" designa o Conselho de Governo, ou seja, a entidade que, na sequência da tramitação do presente procedimento de oferta pública por parte da Comissão decide aceitar a proposta de decisão por esta elaborada que identifica o vencedor (adjudicação) e celebrar o(s) contrato(s) que materializam o respetivo objeto;

(m) "Entidades Financiadoras" designa as entidades devidamente habilitadas para o efeito, que sejam indicadas pela Cooperativa que tenha subscrito a proposta como responsáveis pelo financiamento alheio das Obras de construção a levar a cabo por aquela;

(n) "Estatutos" designa os estatutos da Cooperativa;

(o) "Estudo Prévio" designa os elementos constantes do Anexo I ao presente Caderno de encargos;

(p) "Frações a permutar" designa a(s) fração(ões) habitacional(ais), cuja propriedade será transmitida para a IHM uma vez registada definitivamente a propriedade horizontal do Edifício, como contrapartida pela cedência onerosa do Terreno;

(q) "Fogo" designa cada fração autónoma, destinada à habitação, constituído por um número de divisões que varia em função da tipologia habitacional e seus anexos (quando aplicável), construída de acordo com o regime de habitação a custos controlados, respeitando os limites máximos do referido regime em matéria de área bruta de construção e preço máximo de venda;

(r) "IHM" designa a entidade pública com atribuições e competências em matéria de habitação, que será a beneficiária das Frações a Permutar e a entidade a quem devem ser notificados os direitos de preferência ou outros que estejam expressamente estabelecidos nas peças do Procedimento;

(s) "Logradouro" designa a área delimitada e identificada como logradouro/áreas exteriores privativas no conjunto habitacional do Imaculado Coração de Maria;

(t) "Memória Descritiva" designa a memória descritiva e justificativa do projeto de arquitetura para a construção do conjunto habitacional do Imaculado Coração de Maria;

(u) "Obras de construção" designa as obras de construção do Edifício e do Logradouro conforme previstas no Projeto de Execução;

(v) "Plano de Financiamento" designa o documento no qual são descritas as fontes de financiamento alheio das obras de construção elaborado em consonância com os contratos de financiamento e que inclui a indicação dos fundos próprios e alheios, bem como a calendarização dos financiamentos em função da sua origem;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



- (w) "Preço de Habitação Cooperativa" designa o preço máximo de venda do Fogo, pelo seu titular, nos termos do previsto na alínea (c) da cláusula 19.1 deste Caderno de Encargos;
- (x) "Procedimento" designa a presente oferta pública com vista à escolha da Cooperativa responsável pela construção do "Conjunto Habitacional do Imaculado Coração de Maria";
- (y) "Projeto de Execução" designa as peças escritas e desenhadas do projeto, que permitem a execução das Obras de construção, que será entregue pela Cooperativa adjudicatária à Comissão;
- (z) "Proposta Adjudicada" a proposta apresentada pela Cooperativa e adjudicada pela entidade adjudicante no âmbito do Procedimento;
- (aa) "Regime das Cooperativas de Habitação e Construção" designa o Regime Jurídico das Cooperativas do Ramo de Habitação e Construção aprovado pelo Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de novembro, na redação em vigor;
- (bb) "Terreno" designa as parcelas de terreno para construção com a área global aproximada de 5.580,00m², localizadas no Caminho dos Saltos, freguesia do Imaculado Coração de Maria, concelho do Funchal, inscritas na matriz cadastral respetiva sob os artigos 15 e 16 da Secção G e parte do artigo 66 da Secção E.

2. OBJETO

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir nos Contratos de (i) constituição de um direito de superfície sobre o Terreno e (ii) posterior cedência do Terreno a título definitivo e oneroso, e ainda outras obrigações acessórias do adjudicatário, nos termos do qual a entidade adjudicante irá, a final, ceder a favor da Cooperativa, a título definitivo e oneroso, em regime de propriedade resolúvel, o Terreno objeto para construção do Edifício, recebendo, em contrapartida, as frações do Edifício a construir indicadas pela Cooperativa na sua proposta, desde que cumpridas as condições constantes do número 29 do Programa do procedimento.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES DA CEDÊNCIA ONEROSA E DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DO TERRENO

3. CEDÊNCIA A TÍTULO DEFINITIVO E ONEROSO

3.1. A cedência onerosa tem por objeto o Terreno, ficando a sua vigência, duração, condições, direitos e obrigações sujeitos aos termos do Contrato de cedência onerosa.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



3.2. Até à concretização da cedência onerosa será constituído o direito de superfície sobre o Terreno, a favor da Cooperativa adjudicatária, para que esta possa executar as Obras de construção em conformidade com o Projeto de Execução, nos termos da cláusula 6.

4. CONDIÇÕES E ÓNUS

4.1. A cedência a título definitivo e oneroso do Terreno deve cumprir os termos e condições definidos nas peças do presente procedimento, conforme disposto no artigo 32.º do Decreto Legislativo Regional n.º 8/2025/M, de 30 de dezembro e na Resolução do Conselho do Governo Regional n.º 1118/2025, publicada no JORAM, Série I, n.º 221 de 15 de dezembro.

4.2. À cedência a título definitivo e oneroso do Terreno aplicam-se os seguintes ónus:

- (a) Ónus de habitação própria permanente, sem prejuízo do disposto na alínea (c), sendo vedada utilização diversa, nomeadamente a constituição de Alojamentos Locais ou outras formas de exploração comercial das frações;
- (b) Direito de preferência da IHM, por 50 anos, em caso de alienação dos fogos pelos cooperantes, em qualquer caso, estando a alienação sempre sujeita às limitações no que concerne ao preço de venda, nos termos da cláusula 19.1, alínea (c);
- (c) Ónus de afetação exclusiva a regimes de arrendamento acessível ou apoiado, designadamente o previsto no Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio, e no Decreto Legislativo Regional n.º 28/98/M, de 29 de dezembro.

4.3. Os ónus de habitação própria permanente, limitações de preço de venda e afetação ao arrendamento acessível ou apoiado são válidos por 25 anos.

4.4. A cedência a título definitivo e oneroso do Terreno fica ainda condicionada ao compromisso de a Cooperativa assegurar a manutenção das servidões de água de rega em benefício de prédios contíguos, mediante a execução de soluções técnicas que assegurem a continuidade e o pleno aproveitamento das águas pelos respetivos beneficiários atuais.

5. CONTRAPARTIDA DA CEDÊNCIA A TÍTULO DEFINITIVO E ONEROSO

5.1 Como contrapartida da cedência a título definitivo e oneroso, a Cooperativa, uma vez registada definitivamente a propriedade horizontal do Edifício, obriga-se a transferir para a IHM a propriedade das frações habitacionais identificadas na sua proposta, sem prejuízo do disposto no número seguinte.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



5.2 A entidade adjudicante estabelece como contrapartida mínima pela cedência onerosa do Terreno:

- (i) a transmissão para a IHM de, pelo menos, uma fração habitacional,
- (ii) devendo o valor económico da contrapartida, à data da apresentação da proposta, não ser inferior a 20% do valor do Terreno indicado no Programa do Procedimento,
- (iii) a(s) fração(ões) apresentadas pela Cooperativa na sua proposta como contrapartida têm que incluir, obrigatoriamente, estacionamento e arrecadação.

5.3 Até à concretização da cedência a título definitivo e oneroso do Terreno, a Cooperativa deverá ainda proceder ao pagamento de um cânon superficiário, nos termos da cláusula 6.3.

5.4. Os cálculos do valor económico da proposta serão efetuados pela Comissão com base nos elementos fornecidos pelos concorrentes, extraídos, designadamente, dos documentos referidos nas alíneas (d) e (e) do número 11.3 do Programa do procedimento e serão realizados de acordo com as regras do regime de habitação a custos controlados, previstas na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

6. ENTREGA DA POSSE DO TERRENO – DIREITO DE SUPERFÍCIE

6.1. A posse do Terreno será formalizada pela entidade adjudicante à Cooperativa, totalmente devoluto de pessoas e bens, em data a acordar entre as Partes, desde que cumpridas as formalidades do número 27 do Programa, em regime de direito de superfície, pelo prazo de 50 anos.

6.2. O direito de superfície destina-se exclusivamente à construção de habitação a custos controlados, de acordo com a proposta adjudicada e o Projeto de Execução aprovado pela Comissão, não sendo permitido outro uso ou fim, nem a respetiva transmissão, sob pena da sua revogação.

6.3. Pela formalização do direito de superfície a favor da Cooperativa, será devido um cânon superficiário no valor de 1€/ano, que será devido no mês da outorga da escritura pública e no mês equivalente dos anos subsequentes.

7. CEDÊNCIA, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO

7.1. É interdito ceder, alienar ou por qualquer outro meio onerar, no todo ou em parte, o Terreno cedido ou realizar qualquer negócio jurídico que vise os mesmos efeitos ou efeitos equivalentes, ainda que indiretamente, sem a autorização prévia por escrito da entidade adjudicante.

7.2. Desde que obtida a autorização prevista no número 7.1, a Cooperativa poderá:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



(a) Constituir hipoteca sobre o Direito de Superfície do Terreno a favor das Entidades Financiadoras para o financiamento das Obras de construção nos termos previstos no presente Caderno de Encargos; e

(b) Alienar os Fogos aos Cooperadores Candidatos, desde que cumpridas as condições previstas na cláusula 19.

7.3. Desde que obtida a autorização prevista no número 7.1, e sejam respeitados os ónus constituídos, os Cooperadores que venham a adquirir os Fogos poderão:

(a) Alienar os Fogos desde que cumpridas as condições previstas na cláusula 19; e

(b) Constituir hipoteca sobre os Fogos para garantir o financiamento da sua aquisição nos termos da cláusula 20.

7.4. As limitações previstas nos números anteriores e os ónus identificados na cláusula 4 serão objeto de registo na Conservatória de Registo Predial competente, na medida do permitido por lei.

CAPÍTULO III

REGRAS APLICÁVEIS À COOPERATIVA E AOS COOPERADORES

8. ESTATUTOS DA COOPERATIVA

8.1. A Cooperativa deve ter por objeto a promoção, construção ou aquisição de fogos para habitação dos seus membros, sob pena de exclusão.

8.2. Os Estatutos da Cooperativa deverão ainda salvaguardar o seguinte:

(a) Direito de preferência da Cooperativa na alienação dos Fogos;

(b) Sempre que seja comunicada, pelo titular dos direitos sobre um Fogo, a intenção de transmissão do Fogo, a Cooperativa ficará obrigada a divulgar essa informação aos demais Cooperadores que não sejam ainda titulares de direitos sobre um Fogo, podendo estes manifestar a vontade de obter esse direito; havendo vários Cooperadores interessados, a Cooperativa procederá a sorteio, sem prejuízo de outro critério de desempate ou seriação de interessados previsto nos Estatutos.

8.3. Qualquer alteração aos Estatutos da Cooperativa que ocorra até à celebração da escritura de cedência onerosa do Terreno depende de comunicação prévia à Comissão, para efeitos de avaliação da sua conformidade com as peças do Procedimento.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



9. CONTRATOS-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

9.1. Até à data de celebração do Contrato de cedência onerosa, a Cooperativa celebrará contratos-promessa de compra e venda dos futuros Fogos com os respetivos Cooperadores Candidatos.

9.2. A soma dos preços de aquisição, da totalidade dos Fogos destinados aos Cooperantes candidatos, previstos nos respetivos contratos-promessa de compra e venda, deverá ser igual à estimativa dos Encargos da Cooperativa, devendo os preços de aquisição ser ajustados no momento da aquisição com base nos encargos efetivamente incorridos.

9.3. O contrato-promessa de compra e venda deverá prever que a Cooperativa terá o direito de resolver o contrato caso o Cooperador Candidato deixe de cumprir as condições para adquirir o Fogo previstas neste Caderno de Encargos e no Programa do Procedimento.

9.4. Não será permitida a cessão da posição contratual dos contratos-promessa de compra e venda pelos Cooperadores Candidatos, devendo esta limitação constar dos contratos-promessa.

10. SUBSTITUIÇÃO DOS COOPERADORES CANDIDATOS

10.1. Até à entrega dos Fogos, a Cooperativa poderá substituir os Cooperadores Candidatos, desde que demonstre à Comissão o cumprimento de todas as regras previstas para o efeito no Programa do Procedimento, nomeadamente nos seus artigos 10 e 25.4.

10.2. A Cooperativa ficará obrigada a divulgar a vontade de desistência de um Cooperador Candidato aos demais cooperadores e a outras pessoas interessadas em assumir a qualidade de Cooperador, para que estes, se assim o entenderem, manifestem a vontade de adquirir o Fogo.

10.3. Havendo vários interessados, a Cooperativa selecionará o substituto por sorteio, sem prejuízo do disposto na cláusula 8.2(b).

10.4. Em caso de substituição, a Cooperativa celebrará um novo contrato-promessa de compra e venda com o Cooperador substituto, cujo sinal não poderá ser inferior ao estabelecido no contrato promessa de compra e venda do Cooperador Candidato substituído.

10.5. Em simultâneo com a celebração do novo contrato-promessa de compra e venda, a Cooperativa procederá à revogação do contrato-promessa de compra e venda do Cooperador Candidato substituído e à devolução do sinal por este entregue.

10.6. O Cooperador Candidato substituto deverá assumir as mesmas obrigações do Cooperador Candidato substituído, nomeadamente, no que respeita aos compromissos de financiamento.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



10.7. A Cooperativa amortizará os títulos de capital não podendo o Cooperador Candidato substituído receber um valor superior ao previsto no artigo 89.º do Código Cooperativo.

10.8. O Cooperador Candidato substituído não poderá receber qualquer quantia do Cooperador substituto e a Cooperativa não poderá pagar ao Cooperador substituído um montante superior ao que resultar da soma dos seguintes montantes:

- (a) Sinal pago ao abrigo do contrato-promessa de compra e venda do Fogo;
- (b) Valor máximo da amortização dos títulos de capital referido no número anterior; e
- (c) Qualquer financiamento por si concedido à Cooperativa.

10.9. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, a Cooperativa ficará obrigada a substituir o Cooperador Candidato substituto, de acordo com as regras previstas nesta cláusula, não podendo este receber qualquer montante adicional ao referido no número anterior.

11. GESTOR DO CONTRATO

11.1. A Cooperativa obriga-se a nomear um gestor do contrato que servirá de interlocutor perante a entidade adjudicante, a Comissão, a IHM, o empreiteiro e as Entidades Financiadoras, sendo responsável, nomeadamente, pela gestão das operações materiais de tramitação e execução do Procedimento.

11.2. A formalização do direito de superfície do Terreno, do contrato de cedência onerosa, de outros contratos relacionados (e.g., contrato de empreitada e Contratos de Financiamento) e das Obras de construção poderá igualmente ser concretizada pelo gestor nomeado, salvo se outra formalidade for exigida pelos Estatutos da Cooperativa ou por deliberação da respetiva Assembleia Geral.

CAPÍTULO IV

CONSTRUÇÃO

12. PROJETOS E AUTORIZAÇÕES

12.1. O Projeto de Execução será entregue pela Cooperativa à Comissão previamente à formalização do direito de superfície, fazendo igualmente parte integrante do Contrato de cedência onerosa.

12.2. O Projeto de Execução deverá ser submetido a aprovação da Comissão no prazo máximo de 90 dias após a notificação da adjudicação, sendo rejeitado caso preveja um número de fogos inferior ao que constava da proposta adjudicada e/ou um coeficiente operacional inferior a 1,12.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



12.3. Todos os fogos constantes da proposta da Cooperativa devem respeitar os limites máximos do regime de habitação a custos controlados, seja em termos de áreas brutas da habitação, seja dos preços máximos de venda, devendo a soma das áreas brutas das habitações de custos controlados e respetivas partes acessórias constantes da proposta corresponder a 100% da área bruta total do Edifício.

12.4. No prazo máximo de 10 dias após a aprovação do projeto de execução, a Cooperativa deve efetuar prova de que iniciou junto da Câmara Municipal do Funchal o processo de licenciamento.

12.5. Compete à Cooperativa concluir o processo de licenciamento no prazo de 6 meses, contados da data indicada no número anterior, prazo esse que poderá ser prorrogado, a pedido da Cooperativa, desde que, comprovadamente, o atraso na emissão da licença não seja da sua responsabilidade e, em qualquer dos casos, o prazo inicial e suas prorrogações não ultrapasse os 9 meses.

12.6. A Cooperativa poderá introduzir alterações aos acabamentos previstos no Projeto de Execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as Obras de construção, mediante autorização da Comissão.

12.7. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Cooperativa será responsável pela obtenção das demais autorizações, certificações, licenças, pareceres e encargos que possam ser necessários para a realização das Obras de construção e para a utilização do Edifício e dos Fogos.

13. FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE CONSTRUÇÃO PELA COOPERATIVA

13.1. Os financiamentos necessários às Obras de construção são da exclusiva responsabilidade da Cooperativa.

13.2. O financiamento das Obras de construção poderá ser assegurado por fundos próprios e fundos alheios, através de contratos de financiamento.

13.3. Os fundos próprios a que se refere o número anterior só podem ser realizados através de uma das seguintes formas:

(a) Entradas de capital;

(b) Sinal e reforços de sinal, pelos Cooperadores Candidatos em contratos-promessa de compra e venda dos Fogos;

(c) Outras previamente aceites pela Comissão.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



13.4. O montante mínimo dos fundos próprios da Cooperativa da responsabilidade dos Cooperadores Candidatos, indicados no Plano de Financiamento, deverão ser realizados e comprovados à Comissão em prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis após notificação expressa para o efeito, que nunca poderá ocorrer previamente à análise da conformidade dos documentos de habilitação.

13.5. Os restantes fundos próprios deverão ser realizados de acordo com o Plano de Financiamento.

13.6. Os Contratos de Financiamento serão celebrados na data de celebração do Contrato que titula o direito de superfície, salvo se os Contratos de Financiamento estabelecerem a constituição da hipoteca sobre o Direito de Superfície e a Entidade Financiadora exija o registo do direito de superfície como condição de assinatura, caso em que o prazo máximo será de 1 (um) mês a contar da data de celebração do Contrato de direito de superfície e do respetivo registo.

13.7. Os Contratos de Financiamento deverão cumprir as seguintes condições:

- (a) O financiamento não pode ser superior ao valor estimado dos Encargos da Cooperativa;
- (b) Caso os Contratos de Financiamento prevejam a constituição de hipoteca sobre o Terreno, deverão estabelecer que:
 - (i) Qualquer montante do empréstimo só poderá ser desembolsado pela Entidade Financiadora após:
 - (1) O aporte prévio e a utilização dos fundos próprios da Cooperativa de acordo com o Plano de Financiamento;
 - (2) A prévia validação, pela Entidade Financiadora, de auto(s) de medição que ateste(m) a realização de obra com valor igual ou superior ao montante a desembolsar; e
 - (3) O financiamento e a hipoteca não poderão ter um prazo superior ao prazo de vigência do direito de superfície;
 - (ii) As Entidades Financiadoras obrigam-se a cancelar a hipoteca sobre as frações habitacionais identificadas pela Cooperativa como contrapartida da cedência do terreno após a conclusão da construção do Edifício.

13.8. A Cooperativa obriga-se a remeter à Comissão cópia dos Contratos de Financiamento e da escritura de hipoteca (se aplicável) no prazo de 5 (cinco) dias após a data da respetiva assinatura.

13.9. O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 7.

14. OBRAS DE CONSTRUÇÃO



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



14.1. A execução das Obras de construção e a respetiva fiscalização de obra é da exclusiva responsabilidade da Cooperativa.

14.2. A Cooperativa obriga-se a celebrar o contrato de empreitada e o contrato de fiscalização de obra, que inclua a contratação de um Diretor de Fiscalização, no prazo máximo de 1 (um) mês a contar da data de celebração do direito de superfície.

14.3. A Cooperativa obriga-se a remeter à Comissão cópia dos contratos referidos no número anterior no prazo de 5 (cinco) dias após a data da respetiva assinatura.

14.4. As Obras de construção deverão ser iniciadas no prazo máximo de 1 (um) mês a contar da data de celebração do contrato de empreitada e, se aplicável, dos Contratos de Financiamento.

14.5. As Obras de construção deverão ser realizadas de acordo com as regras da arte, as disposições legais e regulamentares em vigor e o Projeto de Execução.

14.6. A Cooperativa assumirá todos os riscos inerentes à execução das Obras de construção, incluindo custos decorrentes de imprevistos, trabalhos a mais, trabalhos complementares ou de revisão de preços em contratos de empreitada ou de prestações de serviços não previstos inicialmente, assim como atrasos na conclusão das obras ou serviços conexos.

14.7. A Comissão tem o direito de acompanhar a fiscalização de obra, assegurando, no terreno, e em permanência, a verificação da conformidade das obras com o projeto e com o cronograma previsto, ficando a cooperativa obrigada, sempre que solicitado, a apresentar documentação respetiva (autos de medição e outra), e reportando à Comissão desconformidades que detete.

14.8. Concluída a execução das Obras de construção, a Cooperativa deve comunicar esse facto à Comissão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da conclusão, sendo lavrado um auto no qual o Diretor de Obra e o Diretor de Fiscalização atestarão a conclusão das Obras de construção e a sua conformidade com o Projeto de Execução, podendo a Comissão apresentar reservas/ressalvas.

14.9. A Cooperativa obriga-se a incluir no Edifício uma placa exterior, legível, junto à entrada principal, identificativa do “Programa Cooperativas” e do apoio concedido pelo Governo Regional da Madeira, submetendo a aprovação da Comissão a respetiva maquete.

15. SEGUROS RELATIVOS À CONSTRUÇÃO

A Cooperativa obriga-se a contratar e manter em vigor um seguro multirriscos de construção, cujo montante cubra, de forma suficiente, todas as Obras de construção até à entrega dos Fogos.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



CAPÍTULO V

ENTREGA, USO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

16. REGIME DE PROPRIEDADE DOS FOGOS E PROPRIEDADE HORIZONTAL

16.1. O regime de propriedade aplicável ao presente contrato é o Regime de propriedade individual, previsto no Regime das Cooperativas de Habitação e Construção.

16.2. A Cooperativa, no prazo de 30 (trinta) dias após a conclusão das Obras de construção, praticará os atos necessários para a constituição e registo da propriedade horizontal e dos ónus identificados na cláusula 4, ou à conversão em definitivo do respetivo registo caso a propriedade horizontal sobre o Edifício já tenha sido constituída e registada provisoriamente.

16.3. A Cooperativa não poderá alterar o regime de propriedade dos Fogos ou a propriedade horizontal do Edifício sem a autorização prévia da entidade adjudicante.

16.4. O título constitutivo da propriedade horizontal deverá integrar o regulamento do condomínio, devendo dele constar, de forma expressa, a impossibilidade de efetuar a exploração comercial das frações habitacionais, designadamente alojamento local ou equivalente.

16.5. O título constitutivo da propriedade horizontal deve efetuar menção expressa ao regime de habitação a custos controlados, previsto atualmente na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, e aos ónus a que estão sujeitas as frações construídas ao abrigo do referido regime.

17. FRAÇÕES HABITACIONAIS DE CONTRAPARTIDA DA CEDÊNCIA DO TERRENO

17.1. A Cooperativa obriga-se a transmitir à IHM, como contrapartida da cedência do Terreno, a propriedade da(s) fração(ões) habitacional(ais) identificada(s) na sua proposta, no prazo de 30 (trinta) dias após o registo definitivo da propriedade horizontal do Edifício, devoluto de pessoas e bens e livre de ónus ou encargos.

17.2. A(s) fração(ões) habitacional(ais) identificadas no número anterior terão que respeitar a tipologia, área bruta e valor económico constante da proposta, admitindo-se apenas variações positivas destes parâmetros.

18. ENTREGA DOS FOGOS PELA COOPERATIVA AOS COOPERADORES CANDIDATOS

18.1. Após a conclusão das Obras de construção e o registo definitivo da propriedade horizontal, os Fogos serão transmitidos pela Cooperativa aos Cooperadores Candidatos;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



18.2 Previamente à aquisição de um direito sobre qualquer Fogo, deverá ser feita prova pela Cooperativa junto da Comissão, que todos os membros do Agregado Habitacional dos Cooperadores Candidatos cumprem as seguintes condições cumulativas:

- (i) Não são titulares de qualquer propriedade, usufruto ou outro direito real sobre imóvel em condições de constituir habitação permanente em Portugal;
- (ii) Têm a sua situação tributária e contributiva regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e da Segurança Social; e
- (iii) Têm as suas obrigações financeiras perante a IHM regularizadas.

18.3 O preço de aquisição dos Fogos será igual ao valor que decorra da divisão dos Encargos da Cooperativa pelos Fogos a adquirir pelos cooperantes candidatos;

18.4 O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 7.

19. TRANSMISSÃO DOS FOGOS

19.1. O proprietário de um Fogo poderá aliená-lo desde que se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- (a) O proprietário notifique previamente a Cooperativa para esta exercer o direito de preferência nos termos dos respetivos Estatutos;
- (b) O proprietário notifique previamente a IHM para esta exercer o direito de preferência previsto na cláusula 23 e esta não exerça este direito ou não responda no prazo nela previsto;
- (c) O preço de venda do Fogo pelo Cooperador alienante não seja superior ao maior dos seguintes valores ("Preço de Habitação Cooperativa"):
 - (i) Preço de aquisição do Fogo atualizado pelo Índice de Preços no Consumidor (IPC), excluindo Habitação, na RAM;
 - (ii) Preço de aquisição do Fogo atualizado pelo Índice de Preços da Habitação (IPHab);
- (d) Não existam ónus registados que impeçam a transmissão.

19.2. O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 7.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



20. FINANCIAMENTO DOS COOPERADORES ADQUIRENTES

20.1. Caso os Cooperadores adquirentes necessitem de recorrer a financiamento e este financiamento dependa da constituição de hipoteca sobre o Fogo a adquirir, os Cooperadores poderão constituir a referida hipoteca desde que o financiamento garantido não seja superior ao preço de aquisição, o qual não poderá ser superior ao Preço de Habitação Cooperativa.

20.2. Os Cooperadores adquirentes deverão remeter à Comissão cópia das escrituras de compra e venda no prazo de 5 (cinco) dias após a data da respetiva outorga.

20.3. O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 7.

21. USO DOS FOGOS

21.1. Os titulares dos direitos sobre os Fogos ficam sujeitos às seguintes regras:

(a) Os Fogos deverão ser afetos à residência permanente do seu Agregado Habitacional, não podendo ser arrendados (salvo o regime de arrendamento acessível), subarrendados, cedidos a terceiros a qualquer outro título ou objeto da constituição de qualquer outro direito real ou forma de exploração comercial.

22. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

22.1. Os proprietários dos Fogos obrigam-se, a expensas suas, a manter o Edifício em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, segurança e higiene, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina, devendo, em particular assegurar o cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor.

23. DIREITO DE PREFERÊNCIA DA IHM

23.1. A IHM terá direito de preferência na venda ou dação do Fogo, o qual será graduado depois do direito de preferência previsto nos Estatutos da Cooperativa.

23.2. Os Cooperadores que pretendam vender o seu Fogo ficam obrigados a notificar a IHM dessa intenção com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias relativamente à data prevista para a venda.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



23.3. A notificação à IHM será acompanhada da informação sobre o Cooperador comprador, o preço e demais condições de venda, a data prevista para a venda e de uma declaração de conformidade da venda com as regras previstas no presente Caderno de Encargos.

23.4. Caso a IHM notifique o Cooperador do exercício do direito de preferência, o Cooperador ficará obrigado a vender-lhe o Fogo.

24. DEVERES DE INFORMAÇÃO E DE COOPERAÇÃO

24.1. No prazo de 15 (quinze) dias após a data da outorga da escritura de compra e venda de cada Fogo, a Cooperativa e os respetivos Cooperadores obrigam-se a remeter à IHM certidão permanente do Fogo atualizada, incluindo a transmissão e os ónus previstos neste Cadernos de Encargos devidamente registados.

24.2. A Cooperativa e os Cooperadores deverão enviar ainda à IHM as informações que lhe sejam expressamente exigidas, com a periodicidade que venha a ser por ela definida, para fiscalizar o cumprimento das obrigações exigidas no Procedimento, nomeadamente:

- (a) Lista dos titulares de direitos sobre os Fogos, respetivos direitos e condições aplicáveis;
- (b) Diligências relativas às transmissões e direitos de preferência dos Fogos; e
- (c) Comprovativos do cumprimento das regras constantes do Contrato de cedência onerosa.

24.3. A Cooperativa e os Cooperadores devem informar a IHM em relação a qualquer evento que possa vir a prejudicar ou impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações.

24.4. A Cooperativa obriga-se a cooperar com a IHM para assegurar o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de cedência onerosa e a diligenciar para que os titulares dos direitos sobre os Fogos cumpram as regras nele previstas.

25. ACESSO A DOCUMENTOS

25.1. Até à celebração do contrato de cedência onerosa do Terreno, a Cooperativa e os Cooperadores deverão dar acesso aos documentos relativos às atividades da Cooperativa, incluindo demonstrações financeiras e relatórios de gestão, ao Terreno, ao Edifício e aos Fogos, estando obrigados a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

25.2. A entidade adjudicante, ou a entidade por este incumbida da fiscalização do Contrato de cedência onerosa, poderá ainda:



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



(a) Solicitar a prestação de outras informações sobre as matérias inerentes ao objeto do Procedimento ou constantes do Contrato de cedência onerosa; e

(b) Proceder a inspeções e auditorias à atividade e contabilidade da Cooperativa.

25.3. A entidade adjudicante obriga-se a guardar sigilo sobre todas as informações a que aceder por força do presente Procedimento, quando a Cooperativa lho solicite expressamente, e, especificadamente, a lei o permita.

CAPÍTULO VI

PENALIDADES E CESSAÇÃO

26. PROMESSA UNILATERAL DE VENDA DOS FOGOS

26.1. A IHM terá o direito de adquirir cada Fogo, livre de ónus e encargos (sem prejuízo das obrigações estabelecidas no Contrato de cedência onerosa), pelo Preço de Habitação Cooperativa, caso, em qualquer momento, se verifique qualquer uma das seguintes situações que não seja sanada após notificação pela entidade adjudicante:

(a) O Fogo não esteja afeto à habitação permanente do Agregado Habitacional do proprietário do Fogo ou se verifique alguma das situações identificadas na cláusula 21.1;

(b) Qualquer membro do Agregado Habitacional se torne proprietário, usufrutuário ou detentor de um direito real sobre um outro imóvel destinado a habitação;

(c) O Fogo seja alienado por um preço superior ao Preço de Habitação Cooperativa;

(d) A resolução ou vencimento antecipado, pela Entidade Financiadora, do crédito à habitação garantido por hipoteca do Fogo; ou

(e) O Fogo seja objeto de penhora ou qualquer outra circunstância que implique uma venda forçada.

26.2. Para este efeito, os Cooperadores deverão, aquando da aquisição do Fogo, prometer vender à IHM o Fogo, com eficácia real, nas situações acima previstas, devendo esta promessa ser registada na Conservatória do Registo Predial.

26.3. Sempre que se verifique uma das situações indicadas na cláusula 26.1 e a IHM pretenda adquirir o Fogo, esta notificará essa intenção ao respetivo titular, ficando o proprietário do Fogo obrigado a outorgar a respetiva escritura de compra e venda no prazo por ela indicado, a qual não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias a contar da notificação.

26.4. Caso o Fogo se encontre onerado com hipoteca, o preço será reduzido no montante equivalente ao montante da dívida garantida pela hipoteca, não podendo ser inferior a €1.00 (um euro).

26.5. Caso o proprietário do Fogo não outorgue a escritura de compra e venda na data indicada pela IHM, o montante da dívida garantida pela hipoteca seja superior ao Preço de Habitação Cooperativa ou existam outros ónus ou encargos não autorizados pela IHM (sem prejuízo das obrigações estabelecidas no Contrato de cedência onerosa), esta poderá exercer o direito de resolução nos termos da cláusula 28.

26.6. A promessa unilateral de venda prevista nesta cláusula está sujeita a execução específica nos termos do artigo 830.º do Código Civil.

27. PENALIDADES

27.1. Caso um Fogo seja alienado por um preço superior ao Preço de Habitação Cooperativa e/ou sem a observância das condições previstas no Contrato de cedência onerosa, o Cooperador titular dos direitos sobre esse Fogo obriga-se a pagar à IHM, a título de cláusula penal, um montante equivalente à diferença entre o montante efetivamente recebido pelo Cooperador e o Preço de Habitação Cooperativa aplicável.

27.2. A presente cláusula não prejudica o exercício dos demais direitos que assistam à entidade adjudicante, nomeadamente o direito de resolução.

28. RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE OU DO CONTRATO DE CEDÊNCIA ONEROSA

28.1. Sem prejuízo de poder exigir o respetivo cumprimento da Cooperativa e dos Cooperadores, consoante o caso, e/ou aplicar as penalidades previstas na cláusula 27, a entidade adjudicante poderá, consoante os casos, não outorgar ou resolver o Direito de Superfície, ou o Contrato de cedência onerosa, conforme os casos, em qualquer uma das seguintes circunstâncias:

- (a) A não celebração do contrato de empreitada e/ou dos Contratos de Financiamento nos prazos contratualmente previstos;
- (b) As Obras de construção não sejam iniciadas no prazo previsto na cláusula 14, salvo motivo atendível pela entidade adjudicante;
- (c) As Obras de construção não sejam executadas em conformidade com o Projeto de Execução;
- (d) As Obras de construção não sejam concluídas no prazo de 5 (cinco) anos após a celebração do direito de superfície, salvo motivo de força maior;
- (e) A existência de um atraso significativo na execução das Obras de construção que torne impossível a conclusão dessas obras no prazo indicado na alínea anterior;

- (f) A constituição de hipoteca em violação das regras do Contrato de cedência do direito de superfície;
- (g) A utilização do Terreno cedido em regime de direito de superfície para fim distinto do objeto do Procedimento (construção de habitação coletiva em regime de custos controlado);
- (h) A violação das regras de substituição dos Cooperadores prevista na cláusula 10;
- (i) A Cooperativa não entregue, como contrapartida da cedência onerosa do Terreno, à entidade adjudicante, a(s) fração(ões) habitacional(ais) identificada(s) na sua proposta, nos termos e condições identificadas na cláusula 17;
- (j) A Cooperativa não entregue os Fogos aos Cooperadores Candidatos nos termos da cláusula 18 por motivos imputáveis à Cooperativa;
- (k) A alteração dos Estatutos da Cooperativa, do regime de propriedade dos Fogos, ou da propriedade horizontal, sem a autorização prévia da entidade adjudicante;
- (l) A resolução ou vencimento antecipado pelas Entidades Financiadoras dos Contratos de Financiamento garantidos por hipoteca do Terreno;
- (m) A penhora ou qualquer outra circunstância que implique uma venda forçada do Terreno ou das suas frações;
- (n) A Cooperativa seja dissolvida ou liquidada ou fique em situação de insolvência; ou
- (o) Um incumprimento grave ou reiterado de outras obrigações da Cooperativa previstas no Procedimento ou no contrato de cedência do direito de superfície ou do Contrato de cedência onerosa.

28.2. Sem prejuízo de poder exigir o cumprimento ao respetivo Cooperador, a entidade adjudicante poderá ainda resolver o contrato de cedência onerosa, relativamente a um Fogo, em qualquer uma das seguintes circunstâncias:

- (a) O proprietário transmita o Fogo em violação das condições de transmissão previstas na cláusula 19 ou proceda ao seu arrendamento em violação das condições previstas na cláusula 21.1;
- (b) A constituição de hipoteca em violação da cláusula 20;
- (c) O Cooperador ou um membro do Agregado Habitacional não cumpra as regras previstas na cláusula 21;
- (d) O proprietário do Fogo viole o direito de preferência ou a promessa unilateral de venda previstos nas cláusulas 23 e 26, respetivamente;
- (e) A resolução ou vencimento antecipado, pela Entidade Financiadora, do crédito à habitação garantido por hipoteca do Fogo;
- (f) A penhora ou qualquer outra circunstância que implique uma venda forçada do Fogo; ou



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



(g) Um incumprimento grave ou reiterado de outras obrigações dos Cooperadores previstas no Contrato de cedência onerosa.

28.3. Caso se verifique alguma das situações descritas nos números anteriores e a situação seja sanável, a entidade adjudicante notificará previamente a Cooperativa ou os Cooperadores para sanar essa situação no prazo de 30 (trinta) dias sob pena de, não o fazendo, a entidade adjudicante poder não outorgar ou resolver o contrato de cedência onerosa do Terreno ou, caso a situação respeite a um ou mais Fogos que sejam propriedade dos Cooperadores, o contrato de venda do Fogo em causa, sem que a Cooperativa ou os Cooperadores tenham direito a qualquer indemnização ou contrapartida, exceto nas seguintes situações:

(a) Em caso de não outorga ou resolução da cedência onerosa do Terreno, a entidade adjudicante pagará à Cooperativa o valor atualizado dos custos das obras realizadas conforme orçamento previsto na versão final do Projeto de Execução ou, se inferior, o valor de mercado do Edifício construído, tendo em consideração o seu estado de conservação e vetustez; ou

(b) Em caso de resolução do contrato de venda dos Fogos entregues aos Cooperadores, a entidade adjudicante pagará ao titular do direito sobre os Fogos, o Preço de Habitação Cooperativa ou, se inferior, o valor de mercado do Fogo, tendo em consideração o seu estado de conservação e vetustez.

28.4. Em alternativa à resolução do direito de superfície ou da cedência onerosa nos termos do cláusula 28.1, a entidade adjudicante poderá exigir que a Cooperativa ceda a posição no Contrato de direito de superfície ou de cedência onerosa a uma das cooperativas cuja proposta tenha sido admitida no âmbito do Procedimento, de acordo com a ordem da classificação dessa proposta, desde que a cooperativa adquirente, entre outras condições que sejam impostas pela entidade adjudicante, pague à Cooperativa o valor previsto na cláusula 28.3(a) ou outro valor que seja acordado.

28.5. Caso a situação que fundamenta a resolução respeite a um Fogo que seja propriedade de um dos Cooperadores, em alternativa à resolução, a entidade adjudicante poderá igualmente exigir que o Cooperador transmita esse Fogo a outro Cooperador, desde que o novo Cooperador pague ao Cooperador o valor previsto na cláusula 28.3(b) ou outro valor que seja acordado.

28.6. As cláusulas anteriores não prejudicam o direito de a entidade adjudicante resolver unilateralmente a cedência onerosa do Terreno ou dos Fogos, por razões de interesse público, nos casos em que a lei ou os regulamentos aplicáveis o prevejam e mediante o pagamento das indemnizações que sejam legalmente devidas.

28.7. Todas as condições resolutivas previstas nesta cláusula serão objeto de registo na Conservatória de Registo Predial competente.

CAPÍTULO VII



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



DISPOSIÇÕES FINAIS

29. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

29.1. A Cooperativa deve adotar todas as medidas necessárias ao permanente cumprimento da legislação sobre proteção de dados pessoais.

29.2. Nos termos e para os efeitos do presente Procedimento, a Cooperativa obriga-se a tratar os dados pessoais, cujo Responsável pelo tratamento de dados é a entidade adjudicante, de acordo com as finalidades, os meios, as medidas técnicas e organizativas e de segurança, bem como demais obrigações previamente definidas pela entidade adjudicante e que se encontram plasmadas no Acordo de Tratamento de Dados da entidade adjudicante para cumprimento da legislação sobre proteção de dados pessoais, o qual constituirá um anexo ao Contrato de cedência onerosa e do mesmo fará parte integrante.

29.3. Para garantia do cabal cumprimento da proteção de dados pessoais, a Cooperativa obriga-se, igualmente, a executar o Contrato de cedência onerosa de acordo com as limitações ao tratamento de dados pessoais decorrentes da lei laboral e da jurisprudência.

30. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL

A Cooperativa não poderá ceder a sua posição nos atos e contratos previstos no presente caderno de encargos sem a autorização prévia por escrito da entidade adjudicante.

31. COMUNICAÇÕES

Para efeitos de quaisquer comunicações a efetuar, os endereços legais das Partes são os que vierem a ser indicados no Contrato de cedência onerosa.

32. LEI APLICÁVEL

O Contrato de direito de superfície e de cedência onerosa será regulado pela lei portuguesa.

33. FORO

As Partes acordam em submeter os contratos previstos no presente caderno de encargos ao foro da Comarca do Funchal, com expressa renúncia a qualquer outro.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



ANEXO I

ESTUDO PRÉVIO DO PROJETO “IMACULADO CORAÇÃO DE MARIA”

(será fornecido pela IHM em formato eletrónico, após solicitação expressa para o efeito pelas cooperativas interessadas no procedimento)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Anexo II

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

(será fornecido pela IHM em formato eletrónico, após solicitação expressa para o efeito pelas cooperativas interessadas no procedimento)



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



Anexo III

ESTUDO GEOTÉCNICO

(será fornecido pela IHM em formato eletrónico, após solicitação expressa para o efeito pelas cooperativas interessadas no procedimento)