

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE
NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE COOPERATIVA DE HABITAÇÃO NA RUA
ANTÓNIO DO COUTO

23 de julho de 2024

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	4
1. DEFINIÇÕES.....	4
2. OBJETO.....	6
CAPÍTULO II CONDIÇÕES DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	6
3. DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	6
4. PRAZO	6
5. CONTRAPARTIDA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	7
6. CEDÊNCIA, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO	7
7. ENTREGA DO TERRENO	7
CAPÍTULO III REGRAS APLICÁVEIS À COOPERATIVA E AOS COOPERADORES	8
8. FORMA, CAPITAL E REPRESENTAÇÃO DO CAPITAL DA COOPERATIVA	8
9. ESTATUTOS DA COOPERATIVA	8
10. CONTRATOS-PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	9
11. SUBSTITUIÇÃO DOS COOPERADORES CANDIDATOS	9
12. GESTOR DO CONTRATO.....	10
CAPÍTULO IV CONSTRUÇÃO	10
13. PROJETOS E AUTORIZAÇÕES	10
14. FINANCIAMENTO DA COOPERATIVA	10
15. OBRAS DE CONSTRUÇÃO.....	12
16. SEGUROS RELATIVOS À CONSTRUÇÃO.....	12
17. OBRAS DE URBANIZAÇÃO	12
CAPÍTULO V ENTREGA, USO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	13
18. REGIME DE PROPRIEDADE DOS FOGOS E PROPRIEDADE HORIZONTAL.....	13
19. ENTREGA E USO DO ESPAÇO DESTINADO AO PROJETO SOCIAL.....	13
20. ENTREGA DOS FOGOS PELA COOPERATIVA AOS COOPERADORES CANDIDATOS	14
21. TRANSMISSÃO DOS FOGOS.....	15
22. FINANCIAMENTO DOS COOPERADORES ADQUIRENTES.....	16
23. USO DOS FOGOS	16
24. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	16
25. PACTO DE PREFERÊNCIA DO MUNICÍPIO	17
26. DEVERES DE INFORMAÇÃO E DE COOPERAÇÃO.....	17
27. ACESSO A DOCUMENTOS	18
CAPÍTULO V I PRORROGAÇÃO, PENALIDADES E CESSAÇÃO	18
28. PRORROGAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	18
29. PROMESSA UNILATERAL DE VENDA DOS FOGOS.....	19
30. PENALIDADES.....	20
31. RESOLUÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	20

32.	EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	22
CAPÍTULO VI I DISPOSIÇÕES FINAIS.....		23
33.	PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS	23
34.	CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL.....	23
35.	COMUNICAÇÕES.....	23
36.	LEI APLICÁVEL.....	23
37.	FORO	23

ANEXOS

ANEXO I IDENTIFICAÇÃO EM PLANTA DA ÁREA DESTINADA AO PROJETO SOCIAL.....	24
ANEXO II IDENTIFICAÇÃO EM PLANTA DA ÁREA DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO	25
ANEXO III ANTEPROJETO	26

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

I. DEFINIÇÕES

I.1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos e respetivos anexos, 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) "**Anteprojeto**" designa o anteprojeto que consta do Anexo III (*Anteprojeto*) deste Caderno de Encargos;
- (c) "**Caderno de Encargos**" designa o presente caderno de encargos;
- (d) "**Contrato de Direito de Superfície**" designa o contrato de constituição do direito de superfície a outorgar entre o Município e a Cooperativa em conformidade com o Contrato-Promessa de Direito de Superfície;
- (e) "**Contrato-Promessa de Direito de Superfície**" designa o contrato-promessa celebrado entre o Município e a Cooperativa, após a adjudicação do Procedimento, nos termos do qual o Município e a Cooperativa se comprometeram a celebrar o Contrato de Direito de Superfície;
- (f) "**Cooperador**" designa uma pessoa singular membro da Cooperativa;
- (g) "**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;
- (h) "**Cooperativa**" designa a cooperativa do ramo de habitação e construção selecionada no Procedimento;
- (i) "**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;
- (j) "**Direito de Habitação**" designa o direito de habitação a constituir nos termos da Subsecção I do Regime das Cooperativas de Habitação e Construção aplicável ao regime de propriedade coletiva na modalidade de atribuição de direito de habitação;
- (k) "**Direito de Superfície**" designa o direito de superfície a constituir pelo Município sobre o Terreno a favor da Cooperativa nos termos do Contrato de Direito de Superfície e, uma

vez registada definitivamente a propriedade horizontal, o direito de superfície sobre os Fogos;

- (l) "**Edifício**" designa o edifício a construir no Terreno de acordo com o Projeto de Execução, com uma área de implantação de 459,8 m², com 6 pisos, sendo 4 (quatro) acima do solo e 2 (dois) abaixo do solo, em cave, e com um total de 18 (dezoito) Fogos distribuídos por 5 (cinco) T1, 9 (nove) T2 e 4 (quatro) T3;
- (m) "**Encargos da Cooperativa**" designa os encargos previstos no artigo 17.º do Regime das Cooperativas de Habitação e Construção incorridos pela Cooperativa e relacionados com as Obras de Construção;
- (n) "**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;
- (o) "**Espaço destinado ao Projeto Social**" designa a fração autónoma do Edifício, cuja propriedade será transmitida para o Município uma vez registada definitivamente a propriedade horizontal do Edifício, identificada como "Espaço destinado ao Projeto Social" no Anexo I (*Identificação em Planta da Área destinada ao Projeto Social*);
- (p) "**Estatutos**" designa os estatutos da Cooperativa;
- (q) "**Fogo**" designa cada um dos espaços distintos e independentes do Edifício, destinado à habitação, constituído por um número de divisões que varia em função da tipologia habitacional e seus anexos (quando aplicável);
- (r) "**Logradouro**" designa a área delimitada e identificada como logradouro/áreas exteriores privativas no Anexo III (*Anteprojecto*) deste Caderno de Encargos;
- (s) "**Município**" designa o Município de Lisboa;
- (t) "**Obras de Construção**" designa as obras de construção do Edifício e do Logradouro conforme previstas no Projeto de Execução;
- (u) "**Obras de Urbanização**" designa as obras de construção e remodelação de infraestruturas destinadas a servir o Edifício, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos, abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, a realizar na área identificada como "*Área das Obras de Urbanização*" no Anexo II (*Identificação em Planta da Área das Obras de Urbanização*);
- (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;
- (w) "**Preço de Habitação Cooperativa**" designa o preço máximo de venda do direito que incida sobre o Fogo, pelo seu titular, nos termos do previsto na alínea (d) da cláusula 21.1 deste Caderno de Encargos;

- (x) "**Procedimento**" designa o "Procedimento para a constituição de Direito de Superfície no âmbito da Operação de Cooperativa de Habitação na Rua António do Couto";
- (y) "**Programa Municipal Cooperativas 1ª Habitação Lisboa**" designa o programa municipal aprovado pelo Município através da Deliberação 63/CM/2024, no qual se enquadra o Contrato de Direito de Superfície;
- (z) "**Projeto de Execução**" designa as peças escritas e desenhadas do projeto, que permitem a execução das Obras de Construção, entregues pelo Município à Cooperativa;
- (aa) "**Projeto Social**" designa o projeto social que será desenvolvido no Espaço destinado ao Projeto Social proposto pela Cooperativa e aceite pelo Município nos termos do Programa do Procedimento;
- (bb) "**Proposta Adjudicada**" a proposta apresentada pela Cooperativa e adjudicada pelo Município no âmbito do Procedimento;
- (cc) "**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;
- (dd) "**Terreno**" designa a parcela de terreno para construção com uma área total de 717,13 m2, sita na Rua António do Couto, registada na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 3.277 da freguesia do Lumiar e na matriz predial urbana da freguesia do Lumiar sob o número 4338-P.

2. OBJETO

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no Contrato de Direito de Superfície, nos termos do qual o Município irá constituir a favor da Cooperativa o Direito de Superfície sobre o Terreno.

CAPÍTULO II CONDIÇÕES DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

3. DIREITO DE SUPERFÍCIE

O Direito de Superfície tem por objeto o Terreno e confere o direito à Cooperativa de executar as Obras de Construção em conformidade com o Projeto de Execução, ficando a sua vigência, duração, condições, direitos e obrigações sujeitos aos termos do Contrato de Direito de Superfície.

4. PRAZO

- 4.1. O Direito de Superfície será constituído pelo prazo de 90 (noventa) anos a contar da data de celebração do Contrato de Direito de Superfície.
- 4.2. Por acordo entre o Município e a Cooperativa, o Direito de Superfície poderá ser prorrogado nos termos previstos na cláusula 28.

5. CONTRAPARTIDA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Como contrapartida da constituição do Direito de Superfície, a Cooperativa obriga-se a transferir para o Município a propriedade do Espaço destinado ao Projeto Social nos termos da cláusula 19 e a cumprir as exigências do Contrato de Direito de Superfície.

6. CEDÊNCIA, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO

6.1. É interdito ceder, alienar ou por qualquer outro meio onerar, no todo ou em parte, o Direito de Superfície ou realizar qualquer negócio jurídico que vise os mesmos efeitos ou efeitos equivalentes, ainda que indiretamente, sem a autorização prévia por escrito dos Órgãos Municipais competentes.

6.2. Desde que obtida a autorização prevista no número 6.1, a Cooperativa poderá:

- (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, no caso do regime de propriedade individual, ou ceder-lhes o Direito de Habitação, no caso do regime de propriedade coletiva na modalidade de direito de habitação, desde que cumpridas as condições previstas na cláusula 20.

6.3. Desde que obtida a autorização prevista no número 6.1, os Cooperadores que venham a adquirir os Fogos poderão:

- (a) Alienar os Fogos desde que cumpridas as condições previstas na cláusula 21; e
- (b) Constituir hipoteca sobre os Fogos para garantir o financiamento da sua aquisição nos termos da cláusula 22.

6.4. As limitações previstas nos números anteriores serão objeto de registo na Conservatória de Registo Predial competente, na medida do permitido por lei.

6.5. Exceciona-se do cumprimento do número 6.1 o arrendamento dos Fogos aos Cooperadores, no caso do regime de propriedade coletiva na modalidade de inquilinato, desde que cumpridas e verificadas pelos serviços municipais competentes as condições previstas na Cláusula 20.

7. ENTREGA DO TERRENO

7.1. O Terreno será entregue pelo Município à Cooperativa totalmente devoluto de pessoas e bens na data de constituição do Direito de Superfície ou noutra data a acordar entre as Partes.

7.2. A entrega do Terreno será realizada através de auto de entrega que deverá ser assinado pelos representantes das duas Partes.

CAPÍTULO III
REGRAS APLICÁVEIS À COOPERATIVA E AOS COOPERADORES

8. FORMA, CAPITAL E REPRESENTAÇÃO DO CAPITAL DA COOPERATIVA

- 8.1. Ao longo da vigência do Direito de Superfície, a Cooperativa deverá manter-se sob a forma de cooperativa de habitação e construção nos termos do Regime das Cooperativas de Habitação e Construção, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 502/99 de 19 de novembro de 1999, na redação em vigor, e demais legislação portuguesa em vigor.
- 8.2. A Cooperativa deve ter por objeto a promoção, construção ou aquisição de fogos para habitação dos seus membros, bem como, no caso da Cooperativa em regime de propriedade coletiva, a sua manutenção e conservação.

9. ESTATUTOS DA COOPERATIVA

- 9.1. Durante a vigência do Direito de Superfície, os Estatutos da Cooperativa incluirão, nomeadamente, as seguintes disposições:
- (a) Sujeição da transmissão dos títulos de capital à autorização do órgão de administração ou da assembleia geral da Cooperativa e recusa da autorização caso a transmissão dos títulos de capital seja realizada por valor superior ao previsto no artigo 89.º do Código Cooperativo;
 - (b) Direito da Cooperativa de não reconhecer, para qualquer efeito, a qualidade de Cooperador a qualquer pessoa que adquira ou possua títulos de capital em consequência de transmissões em violação dos Estatutos e o direito de amortizar os títulos ao valor previsto no artigo 89.º do Código Cooperativo;
 - (c) Direito de preferência da Cooperativa na alienação dos Fogos;
 - (d) 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.
- 9.2. Qualquer alteração aos Estatutos da Cooperativa depende da prévia autorização escrita dos serviços municipais.
- 9.3. O disposto no número anterior é igualmente aplicável às operações de redução ou amortização do capital social não previstas neste Caderno de Encargos, reestruturação, transformação, cisão, fusão, aquisição ou dissolução da Cooperativa para outro ou outros operadores económicos, sem prejuízo de outras condições legalmente exigidas.
- 9.4. Para efeitos de autorização pelos serviços municipais competentes, a Cooperativa entregará os documentos objeto do pedido de autorização.
- 9.5. Os serviços municipais competentes recusam a autorização por incumprimento dos requisitos referidos nos números anteriores, mas podem igualmente recusá-la quando haja fundado receio

de que as alterações envolvam um aumento de risco de incumprimento das obrigações emergentes do Contrato de Direito de Superfície.

- 9.6. Os serviços municipais competentes recusam ainda a autorização caso se verifiquem as situações de impedimento constantes das peças do Procedimento.
- 9.7. No caso de ser adotado o regime de propriedade coletiva com atribuição de Direito de Habitação, esta cláusula será aplicável com as devidas adaptações.

10. CONTRATOS-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- 10.1. No caso de ser aplicável o regime de propriedade individual, até à data de celebração do Contrato de Direito de Superfície, a Cooperativa celebrará contratos-promessa de compra e venda dos futuros Fogos com os respetivos Cooperadores Candidatos.
- 10.2. A soma dos preços de aquisição, da totalidade dos Fogos, previstos nos 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.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. No caso de ser adotado o regime de propriedade coletiva com atribuição de Direito de Habitação, esta cláusula será aplicável com as devidas adaptações.

11. SUBSTITUIÇÃO DOS COOPERADORES CANDIDATOS

- 11.1. Até à entrega dos Fogos, a Cooperativa poderá substituir os Cooperadores Candidatos por razões devidamente fundamentadas e desde que demonstre ao Município o cumprimento de todas as regras previstas para o efeito no Programa do Procedimento, nomeadamente nos seus artigos 10 e 25.4.
- 11.2. 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.
- 11.3. Havendo vários interessados, a Cooperativa selecionará o substituto por sorteio.
- 11.4. 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.
- 11.5. 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.
- 11.6. O Cooperador Candidato substituto deverá assumir as mesmas obrigações do Cooperador Candidato substituído, nomeadamente, no que respeita aos compromissos de financiamento.

- 11.7. 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.
- 11.8. 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 Direito de Superfície do Fogo;
 - (b) Valor máximo da amortização dos títulos de capital referido no número anterior; e
 - (c) Qualquer financiamento por si concedido à Cooperativa.
- 11.9. 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.

12. GESTOR DO CONTRATO

A Cooperativa obriga-se a nomear um gestor do contrato que servirá de interlocutor perante o Município, o empreiteiro e as Entidades Financiadoras, sendo responsável, nomeadamente, pela gestão do Contrato de Direito de Superfície e dos contratos relacionados (e.g., contrato de empreitada e Contratos de Financiamento) e das Obras de Construção.

CAPÍTULO IV CONSTRUÇÃO

13. PROJETOS E AUTORIZAÇÕES

- 13.1. O Projeto de Execução será entregue à Cooperativa previamente à celebração do Contrato de Direito de Superfície, fazendo parte integrante do contrato.
- 13.2. A Cooperativa poderá introduzir alterações aos acabamentos previstos no Projeto de Execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as Obras de Construção.
- 13.3. 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.

14. FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE CONSTRUÇÃO PELA COOPERATIVA

- 14.1. Os financiamentos necessários às Obras de Construção são da exclusiva responsabilidade da Cooperativa.
- 14.2. Os fundos próprios da Cooperativa afetos ao financiamento das Obras de Construção não poderão ser inferiores a 10% (dez) por cento do valor estimado dos Encargos da Cooperativa.
- 14.3. 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) No caso de ser aplicável o regime de propriedade individual, sinal e reforços de sinal pelos Cooperadores Candidatos em contratos-promessa de compra e venda dos Fogos;
 - (c) Outras previamente aceites pelo Município.
- 14.4. O montante mínimo dos fundos próprios da Cooperativa da responsabilidade dos Cooperadores Candidatos, no caso do regime da propriedade individual, e dos membros investidores ou de outras fontes, no caso do regime da propriedade coletiva, indicados no Plano de Financiamento, deverão ser realizados e comprovados ao Município no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a celebração do Contrato de Direito de Superfície.
- 14.5. Os restantes fundos próprios deverão ser realizados de acordo com o Plano de Financiamento.
- 14.6. Os Contratos de Financiamento serão celebrados na data de celebração do Contrato de Direito de Superfície, salvo se os Contratos de Financiamento estabelecerem a constituição da hipoteca 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 registo do Direito de Superfície.
- 14.7. Os Contratos de Financiamento deverão cumprir as seguintes condições:
- (a) O financiamento não pode ser superior a 90% (por cento) do valor estimado dos Encargos da Cooperativa;
 - (b) Caso os Contratos de Financiamento prevejam a constituição de hipoteca sobre o Direito de Superfície 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 o Espaço destinado ao Projeto Social após a conclusão da construção do Edifício.
- 14.8. A Cooperativa obriga-se a remeter ao Município cópia dos Contratos de Financiamento e da escritura de hipoteca (se aplicável) no prazo de 5 (cinco) dias após a data da respetiva assinatura.
- 14.9. O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 6.

15. OBRAS DE CONSTRUÇÃO

- 15.1. A execução das Obras de Construção e a respetiva fiscalização de obra é da exclusiva responsabilidade da Cooperativa.
- 15.2. A Cooperativa obriga-se a celebrar o contrato de empreitada no prazo máximo de 1 (um) mês a contar da data de celebração do Contrato de Direito de Superfície.
- 15.3. A Cooperativa obriga-se a remeter ao Município cópia do contrato de empreitada no prazo de 5 (cinco) dias após a data da respetiva assinatura.
- 15.4. 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.
- 15.5. 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.
- 15.6. O Município assegurará à Cooperativa a assistência técnica dos projetistas do Projeto de Execução durante a execução das Obras de Construção.
- 15.7. A Cooperativa assumirá todos os riscos inerentes à execução das Obras de Construção, incluindo custos decorrentes de imprevistos, trabalhos a mais ou 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.
- 15.8. O Município tem o direito de acompanhar a fiscalização de obra, assegurando que, no terreno, e em permanência, a verificação da conformidade das obras com o projeto, com o cronograma previsto, e com o contrato de direito de superfície, ficando a cooperativa obrigada, sempre que solicitado, a apresentar documentação respetiva (autos de medição e outra), e reportando ao Município desconformidades que detete.
- 15.9. Concluída a execução das Obras de Construção, a Cooperativa deve comunicar esse facto ao Município, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da conclusão, sendo lavrado um auto no qual o Município atestará a conclusão das Obras de Construção e a sua conformidade com o Projeto de Execução e o Contrato de Direito de Superfície.
- 15.10. A Cooperativa obriga-se a incluir no Edifício uma placa exterior, legível, junto à entrada principal, identificativa do Programa Municipal Cooperativas 1ª Habitação Lisboa e dos arquitetos projetistas nos termos a acordar entre as Partes.

16. SEGUROS RELATIVOS À CONSTRUÇÃO

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

17. OBRAS DE URBANIZAÇÃO

- 17.1. O Município será responsável pela realização das Obras de Urbanização cujos encargos serão da sua exclusiva responsabilidade.
- 17.2. As Obras de Urbanização deverão ser concluídas no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da conclusão das Obras de Construção.

- 17.3. Para este efeito, a Cooperativa assegurará a devida cooperação entre o empreiteiro ou empreiteiros por si contratados e o empreiteiro ou empreiteiros contratados pelo Município.
- 17.4. Em caso de atraso na conclusão das Obras de Urbanização por motivos imputáveis ao Município, o prazo do Direito de Superfície é prorrogado pelo tempo correspondente ao atraso.

CAPÍTULO V

ENTREGA, USO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

18. REGIME DE PROPRIEDADE DOS FOGOS E PROPRIEDADE HORIZONTAL

- 18.1. A Cooperativa deverá adotar um dos seguintes regimes de propriedade previstos no Regime das Cooperativas de Habitação e Construção:
- (a) Regime de propriedade individual;
 - (b) Regime de propriedade coletiva na modalidade de atribuição de Direito de Habitação; ou
 - (c) Regime de propriedade coletiva na modalidade de inquilinato cooperativo.
- 18.2. A Cooperativa terá de constituir o Edifício em propriedade horizontal da seguinte forma:
- (a) No regime de propriedade individual, as frações incluirão cada um dos Fogos e o Espaço destinado ao Projeto Social; e
 - (b) No regime de propriedade coletiva, as frações incluirão o espaço correspondente aos Fogos e o Espaço destinado ao Projeto Social, exceto na medida em que seja legalmente necessário fracionar o espaço dos Fogos para a constituição dos direitos respetivos.
- 18.3. No prazo de 30 (trinta) dias após a conclusão das Obras de Construção e das Obras de Urbanização, a Cooperativa praticará os atos necessários para a constituição e registo definitivo da propriedade horizontal ou à conversão em definitivo do respetivo registo caso a propriedade horizontal sobre o Edifício já tenha sido constituída e registada provisoriamente.
- 18.4. Os documentos constitutivos da propriedade horizontal deverão ser previamente aprovados pelos serviços municipais competentes antes da sua outorga.
- 18.5. A Cooperativa não poderá alterar o regime de propriedade dos Fogos ou a propriedade horizontal do Edifício sem a autorização prévia dos Órgãos Municipais competentes.

19. ENTREGA E USO DO ESPAÇO DESTINADO AO PROJETO SOCIAL

- 19.1. A Cooperativa obriga-se a transmitir a propriedade do Espaço destinado ao Projeto Social finalizado de acordo com o Projeto de Execução para o Município 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.
- 19.2. O Município cederá o Espaço destinado ao Projeto Social à Cooperativa, em regime de cedência de utilização, assumindo a Cooperativa ou a entidade que vier a desenvolver o Projeto Social no

local, as obrigações previstas no artigo 149º do RPIML, por um prazo não superior à vigência do Direito de Superfície, com a finalidade de nele ser desenvolvido o Projeto Social.

- 19.3. A Cooperativa obriga-se a desenvolver o Projeto Social no Espaço destinado ao Projeto Social diretamente ou através de um parceiro local proposto pela Cooperativa e aprovado pelo Município ou proposto pelo Município.
- 19.4. A Cooperativa poderá solicitar ao Município a alteração do Projeto Social por razões devidamente fundamentadas, podendo o Município aceitar a alteração do Projeto Social sempre que entenda que as finalidades do mesmo serão mantidas de forma equivalente.
- 19.5. Caso os serviços municipais competentes não aceitem o parceiro local proposto pela Cooperativa ou a Cooperativa incumpra as suas obrigações de desenvolvimento do Projeto Social, o Município poderá revogar a cedência de utilização, podendo afetar o Espaço destinado ao Projeto Social a outro projeto social ou a outra finalidade.
- 19.6. A Cooperativa fica responsável pela manutenção e conservação do Espaço destinado ao Projeto Social durante o período de cedência de utilização, ficando obrigada a celebrar contrato de seguro multirrisco sobre a fração e ao pagamento do valor da quota de condomínio correspondente à fração.

20. ENTREGA DOS FOGOS PELA COOPERATIVA AOS COOPERADORES CANDIDATOS

- 20.1. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade individual, aplicar-se-ão as seguintes regras:
 - (a) Após a conclusão das Obras de Construção e das Obras de Urbanização e o registo definitivo da propriedade horizontal, o direito de superfície dos Fogos será transmitido pela Cooperativa aos Cooperadores Candidatos e a outros membros do respetivo Agregado Habitacional que o pretendam, devendo para tal assumir também a posição de Cooperador;
 - (b) Previamente à aquisição de um direito sobre qualquer Fogo, deverá ser comprovado junto do Município, nas formas que para os serviços municipais competentes sejam consideradas aceitáveis, 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 destinado a habitação na Área Metropolitana de Lisboa;
 - (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 o Município de Lisboa regularizadas;
 - (c) O preço de aquisição dos Fogos será igual ao valor que decorra da divisão dos Encargos da Cooperativa pelos Fogos; e
 - (d) Na escritura de aquisição do Fogo, os compradores deverão assumir perante o Município as obrigações previstas no Contrato de Direito de Superfície, nomeadamente, em matéria de limitação do preço de venda, uso dos Fogos, direito de preferência, promessa unilateral de venda e demais restrições, incluindo as respetivas consequências de incumprimento.

- 20.2. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade coletiva na modalidade de atribuição do Direito de Habitação, aplicar-se-ão as regras previstas nos artigos 19.º e 20.º do Regime das Cooperativas de Habitação e Construção e ainda as previstas no número anterior com as devidas adaptações.
- 20.3. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade coletiva na modalidade de inquilinato cooperativo, aplicar-se-ão as seguintes regras:
- (a) A regra prevista na cláusula 20.1(b);
 - (b) A Cooperativa deverá resolver os contratos de arrendamento em caso de incumprimento das regras previstas no Contrato de Direito de Superfície, nomeadamente as referidas na alínea anterior e na cláusula 23 deste Caderno de Encargos;
 - (c) O montante das rendas a cobrar pela Cooperativa não poderá ultrapassar os limites de preço de renda do Programa de Arrendamento Acessível (PAA) previstos na alínea a) do número I do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou no diploma que o venha a substituir;
 - (d) O arrendamento não poderá prolongar-se para além da vigência do Direito de Superfície.
- 20.4. O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 6.

21. TRANSMISSÃO DOS FOGOS

- 21.1. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade individual, 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 o Município para este exercer o direito de preferência previsto na cláusula 25 e o Município não exerça este direito ou não responda no prazo nela previsto;
 - (c) O adquirente seja membro da Cooperativa;
 - (d) 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, no Continente;
 - (ii) Preço de aquisição do Fogo atualizado pelo Índice de Preços da Habitação (IPHab);
 - (e) Na escritura de aquisição, os Cooperadores adquirentes assumirão perante o Município as obrigações previstas no Contrato de Direito de Superfície, nomeadamente, em matéria de limitação do preço de venda, uso dos Fogos, direito de preferência, promessa unilateral de venda e demais restrições, incluindo as respetivas consequências de incumprimento.
- 21.2. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade coletiva na modalidade de atribuição do Direito de Habitação, aplicar-se-ão as regras previstas no artigo 22.º do Regime das

Cooperativas de Habitação e Construção e, ainda, as regras previstas no número anterior com as devidas adaptações.

- 21.3. O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 6.

22. FINANCIAMENTO DOS COOPERADORES ADQUIRENTES

22.1. Caso os Cooperadores adquirentes necessitem de recorrer a financiamento e este financiamento dependa da constituição de hipoteca sobre o direito de superfície sobre o Fogo a adquirir, os Cooperadores poderão constituir a referida hipoteca desde que se verifiquem as seguintes condições cumulativas:

- (a) O financiamento garantido não pode ser superior ao preço de aquisição, o qual não poderá ser superior ao Preço de Habitação Cooperativa; e
- (b) O financiamento e a hipoteca não poderão ter um prazo superior à vigência do Direito de Superfície.

22.2. Os Cooperadores adquirentes deverão remeter ao Município cópia das escrituras de hipoteca no prazo de 5 (cinco) dias após a data da respetiva outorga.

- 22.3. O disposto na presente cláusula não prejudica a necessidade das autorizações previstas na cláusula 6.

23. USO DOS FOGOS

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

- (a) Nenhum membro do seu Agregado Habitacional poderá ser proprietário, usufrutuário ou detentor de outro direito real de um outro imóvel destinado a habitação na Área Metropolitana de Lisboa; e
- (b) Os Fogos deverão ser afetos à residência permanente do seu Agregado Habitacional, não podendo ser arrendados, subarrendados ou cedidos a terceiros a qualquer outro título.

23.2. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade coletiva, as regras previstas no número anterior deverão ser ainda incluídas nos respetivos Direitos de Habitação ou contratos de arrendamento, consoante aplicável.

23.3. Em caso de sucessão por morte do titular do direito do Fogo, os herdeiros terão um prazo de 6 (seis) meses para o cumprimento das condições previstas de acordo com este Caderno de Encargos caso pretendam manter o direito sobre o Fogo ou, caso contrário, para transmitir o direito sobre o Fogo nos termos previstos no Caderno de Encargos.

24. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

24.1. A Cooperativa, no caso do regime de propriedade coletiva, e os proprietários dos Fogos, no caso do regime de propriedade individual, obrigam-se, durante a vigência do Contrato de Direito de Superfície e 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.

24.2. Em particular, a Cooperativa e os Cooperadores deverão assegurar o cumprimento do disposto no n.º I do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor.

25. PACTO DE PREFERÊNCIA DO MUNICÍPIO

25.1. O Município terá direito de preferência na venda ou dação do Fogo durante o prazo de vigência do Direito de Superfície, o qual será graduado depois do direito de preferência previsto nos Estatutos da Cooperativa.

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

25.3. A notificação ao Município 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 Contrato de Direito de Superfície.

25.4. Caso o Município notifique o Cooperador do exercício do direito de preferência, o Cooperador ficará obrigado a vender o Fogo ao Município.

25.5. No caso de ser adotado o regime de propriedade coletiva com atribuição de Direito de Habitação, esta cláusula será aplicável com as devidas adaptações.

26. DEVERES DE INFORMAÇÃO E DE COOPERAÇÃO

26.1. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade individual ou o regime de propriedade coletiva na modalidade de Direito de Habitação, 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 ao Município certidão permanente do Fogo atualizada, incluindo a transmissão e os ónus previstos neste Cadernos de Encargos devidamente registados.

26.2. No caso de a Cooperativa adotar o regime de propriedade coletiva na modalidade de inquilinato, a Cooperativa obriga-se a remeter ao Município, relativamente a cada Fogo, no prazo de 5 (cinco) dias após a data da celebração de cada contrato de arrendamento ou de qualquer aditamento que altere a renda:

(a) Cópia do respetivo contrato de arrendamento celebrado pela Cooperativa com o Cooperador arrendatário, incluindo a fundamentação do montante da renda de acordo com as regras do presente Caderno de Encargos; e

(b) Declaração sob compromisso de honra emitida pelo Cooperador arrendatário atestando o cumprimento das regras previstas na cláusula 23.

26.3. A Cooperativa e os Cooperadores deverão enviar ainda ao Município as informações que lhe sejam expressamente exigidas em cada momento ou com a periodicidade que venha a ser definida pelo Município para fiscalizar o cumprimento das obrigações exigidas no Contrato de Direito de Superfície, 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 Direito de Superfície.
- 26.4. A Cooperativa e os Cooperadores devem informar o Município em relação a qualquer evento que possa vir a prejudicar ou impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações ao abrigo do Contrato de Direito de Superfície.
- 26.5. A Cooperativa obriga-se a cooperar com o Município para assegurar o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Direito de Superfície e a diligenciar para que os titulares dos direitos sobre os Fogos cumpram as regras nele previstas.

27. ACESSO A DOCUMENTOS

- 27.1. 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, incluindo certidões e cadernetas prediais do Edifício e dos Fogos e certidões de residência dos titulares de direitos sobre os Fogos e dos respetivos membros do Agregado Habitacional, estando ainda obrigados a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.
- 27.2. O Município, ou a entidade por este incumbida da fiscalização do Contrato de Direito de Superfície, poderá ainda:
 - (a) Solicitar a prestação de outras informações sobre as matérias inerentes ao objeto do Contrato de Direito de Superfície; e
 - (b) Proceder a inspeções e auditorias à atividade e contabilidade da Cooperativa.
- 27.3. O Município obriga-se a guardar sigilo sobre todas as informações a que aceder por força do Contrato de Direito de Superfície quando a Cooperativa lho solicite expressa e especificadamente e a lei o permita.

CAPÍTULO VI PRORROGAÇÃO, PENALIDADES E CESSAÇÃO

28. PRORROGAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

- 28.1. Decorridos 60 (sessenta) anos a contar da constituição do Direito de Superfície, a Cooperativa, no caso do regime de propriedade coletiva, ou os proprietários dos Fogos, no caso do regime de propriedade individual, poderão solicitar ao Município a prorrogação do Direito de Superfície.
- 28.2. No caso previsto no número anterior, o Município, se assim o entender, poderá negociar com os requerentes essa prorrogação e a eventual contrapartida e/ou condições nos termos legalmente admitidos.
- 28.3. Sendo prorrogado o prazo do Direito de Superfície, a Cooperativa, os proprietários dos Fogos e o Município assinarão todos os documentos, públicos ou particulares, que forem necessários à formalização da prorrogação e à realização dos registos que forem exigidos junto da Conservatória do Registo Predial.

- 28.4. Serão da responsabilidade da Cooperativa ou dos proprietários dos Fogos todos os custos e impostos associados às prorrogações do prazo do Direito de Superfície, à respetiva formalização e ao registo junto da Conservatória do Registo Predial.

29. PROMESSA UNILATERAL DE VENDA DOS FOGOS

- 29.1. Ao longo da vigência do Direito de Superfície, o Município terá o direito de adquirir o Direito de Superfície de cada Fogo, livre de ónus e encargos (sem prejuízo das obrigações estabelecidas no Contrato de Direito de Superfície), pelo Preço de Habitação Cooperativa, caso, em qualquer momento, se verifique qualquer uma das seguintes situações que não seja sanada após notificação pelo Município:
- (a) O Fogo não esteja afeto à habitação permanente do Agregado Habitacional do proprietário do Fogo;
 - (b) Qualquer membro do Agregado Habitacional se torne proprietário, usufrutuário ou detentor de um direito real sobre um outro imóvel destinado a habitação na Área Metropolitana de Lisboa;
 - (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.
- 29.2. Para este efeito, os Cooperadores deverão, aquando da aquisição do Fogo, prometer vender ao Município o Fogo com eficácia real, durante a vigência do Direito de Superfície, nas situações acima previstas, devendo esta promessa ser registada na Conservatória do Registo Predial.
- 29.3. Sempre que se verifique uma das situações indicadas na cláusula 29.1 e o Município pretenda adquirir o Fogo, o Município notificará essa intenção ao respetivo titular, ficando o proprietário do Fogo obrigado a outorgar a respetiva escritura de compra e venda no prazo indicado pelo Município, a qual não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias a contar da notificação.
- 29.4. 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).
- 29.5. Caso o proprietário do Fogo não outorgue a escritura de compra e venda na data indicada pelo Município, o montante da dívida garantida pela hipoteca seja superior ao Preço de Habitação Cooperativa ou existam outros ónus ou encargos não autorizados pelo Município (sem prejuízo das obrigações estabelecidas no Contrato de Direito de Superfície), o Município poderá exercer o direito de resolução nos termos da cláusula 29.
- 29.6. A promessa unilateral de venda prevista nesta cláusula está sujeita a execução específica nos termos do artigo 830.º do Código Civil.
- 29.7. No caso de ser adotado o regime de propriedade coletiva com atribuição do Direito de Habitação, esta cláusula é igualmente aplicável com as devidas adaptações.

30. PENALIDADES

- 30.1. Caso um Direito de Superfície sobre um Fogo seja alienado por um preço superior ao Preço de Habitação Cooperativa e/ou sem a observância das condições previstas no Contrato de Direito de Superfície, o Cooperador titular dos direitos sobre esse Fogo obriga-se a pagar ao Município, a título de cláusula penal, um montante equivalente à diferença entre o montante efetivamente recebido pelo Cooperador e o Preço de Habitação Cooperativa aplicável.
- 30.2. Caso um Fogo seja arrendado pela Cooperativa por um preço de renda superior ao previsto no Contrato de Direito de Superfície, a Cooperativa obriga-se a pagar ao Município, a título de cláusula penal, um montante equivalente à diferença entre os valores auferidos durante a execução do contrato de arrendamento e os limites previstos no Contrato de Direito de Superfície.
- 30.3. Aos montantes a pagar nos termos dos números anteriores acrescerá um valor de 15% (quinze por cento) daqueles montantes.
- 30.4. A presente cláusula não prejudica o exercício dos demais direitos que assistam ao Município, nomeadamente o direito de resolução.

31. RESOLUÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

- 31.1. Sem prejuízo de poder exigir o respetivo cumprimento da Cooperativa e dos Cooperadores, consoante o caso, e/ou aplicar as penalidades previstas na cláusula 30, o Município poderá resolver o Contrato de Direito de Superfície, com a consequente extinção do Direito de Superfície, 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) A violação das regras de substituição dos Cooperadores prevista na cláusula 11;
 - (c) A constituição de hipoteca em violação das regras do Contrato de Direito de Superfície;
 - (d) As Obras de Construção não sejam iniciadas no prazo previsto na cláusula 15, salvo motivo atendível pelo Município;
 - (e) As Obras de Construção não sejam executadas em conformidade com o Projeto de Execução;
 - (f) As Obras de Construção não sejam concluídas no prazo de 5 (cinco) anos após a constituição do Direito de Superfície, salvo motivo de força maior;
 - (g) A existência de um atraso significativo na execução das Obras de Construção que torne impossível a conclusão dessas obras no prazo indicado na alínea (f);
 - (h) A Cooperativa não entregue o Espaço destinado ao Projeto Social ao Município nos termos da cláusula 19;
 - (i) A Cooperativa não entregue os Fogos aos Cooperadores Candidatos nos termos da cláusula 20 por motivos imputáveis à Cooperativa;
 - (j) A violação das regras de arrendamento previstas na cláusula 20 no caso de ser aplicável o regime de propriedade coletiva na modalidade de inquilinato;

- (k) A alteração dos Estatutos da Cooperativa, do regime de propriedade dos Fogos, ou da propriedade horizontal, sem a autorização prévia do Município;
- (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 Direito de Superfície;
- (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 Contrato de Direito de Superfície.

31.2. Sem prejuízo de poder exigir o cumprimento ao respetivo Cooperador, o Município poderá ainda resolver o Direito de Superfície relativamente a um Fogo, em qualquer uma das seguintes circunstâncias:

- (a) O proprietário ou o titular do Direito de Habitação transmita o Fogo ou o Direito de Habitação em violação das condições de transmissão previstas na cláusula 21;
- (b) A constituição de hipoteca em violação da cláusula 22;
- (c) O Cooperador ou um membro do Agregado Habitacional não cumpra as regras previstas na cláusula 22;
- (d) O proprietário do Fogo ou o titular de um Direito de Habitação sobre o Fogo viole o direito de preferência ou a promessa unilateral de venda previstos nas cláusulas 23 e 29, 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
- (g) Um incumprimento grave ou reiterado de outras obrigações dos Cooperadores previstas no Contrato de Direito de Superfície.

31.3. Caso se verifique alguma das situação descritas nos números anteriores e a situação seja sanável, o Município notificará previamente a Cooperativa ou os Cooperadores para sanar essa situação no prazo de 30 (trinta) dias sob pena de, não o fazendo, o Município poder resolver o Direito de Superfície do Terreno ou, caso a situação respeite a um ou mais Fogos que sejam propriedade dos Cooperadores, o Direito de Superfície 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 resolução do Direito de Superfície do Terreno, o Município 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 em Direito de Superfície pelo prazo de vigência remanescente, tendo em consideração o seu estado de conservação e vetustez; ou

- (b) Em caso de resolução do Direito de Superfície dos Fogos entregues aos Cooperadores, o Município pagará ao titular do direito sobre os Fogos, o Preço de Habitação Cooperativa ou, se inferior, o valor de mercado do Fogo em Direito de Superfície pelo prazo de vigência remanescente, tendo em consideração o seu estado de conservação e vetustez.
- 31.4. Em alternativa à resolução do Direito de Superfície nos termos do cláusula 31.1, o Município poderá exigir que a Cooperativa ceda a posição no Contrato de Direito de Superfície 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 pelo Município, pague à Cooperativa o valor previsto na cláusula 31.3(a) ou outro valor que seja acordado.
- 31.5. Caso a situação que fundamenta a resolução respeite a um Fogo que seja propriedade de um dos Cooperadores, em alternativa à resolução do Direito de Superfície do Fogo em causa, o Município poderá igualmente exigir que o Cooperador transmita esse Direito de Superfície a outro Cooperador, desde que o novo Cooperador pague ao Cooperador o valor previsto na cláusula 31.3(b) ou outro valor que seja acordado.
- 31.6. As cláusulas anteriores não prejudicam o direito de o Município resolver unilateralmente o Direito de Superfície 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.
- 31.7. Todas as condições resolutivas previstas nesta cláusula serão objeto de registo na Conservatória de Registo Predial competente.

32. EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

- 32.1. Extinto o Direito de Superfície por qualquer causa, o Município adquirirá a propriedade plena e posse do Edifício ou dos Fogos, e de todas as demais construções e instalações fixas existentes no Terreno, sejam ou não consideradas benfeitorias úteis, sem que a Cooperativa ou os Cooperadores tenham direito a qualquer indemnização ou contrapartida, exceto nas situações expressamente previstas no Contrato de Direito de Superfície.
- 32.2. A Cooperativa e os Cooperadores deverão, na data de extinção do Direito de Superfície, entregar o Edifício e os Fogos ao Município livres de quaisquer ónus e encargos.
- 32.3. A Cooperativa e os Cooperadores ficam obrigados a praticar todos os atos e assinar todos os documentos, públicos ou particulares, que sejam necessários para a formalização da aquisição pelo Município da titularidade das construções efetuadas no Terreno e das instalações fixas aí existentes, e para o respetivo registo junto da Conservatória do Registo Predial.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

33. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

- 33.1. A Cooperativa deve adotar todas as medidas necessárias ao permanente cumprimento da legislação sobre proteção de dados pessoais.
- 33.2. Nos termos e para os efeitos do Contrato de Direito de Superfície, a Cooperativa obriga-se a tratar os dados pessoais, cujo Responsável pelo tratamento de dados é o Município, de acordo com as finalidades, os meios, as medidas técnicas e organizativas e de segurança, bem como demais obrigações previamente definidas pelo Município e que se encontram plasmadas no Acordo de Tratamento de Dados do Município para cumprimento da legislação sobre proteção de dados pessoais, o qual constituirá um anexo ao Contrato de Direito de Superfície e do mesmo fará parte integrante.
- 33.3. Para garantia do cabal cumprimento da proteção de dados pessoais, a Cooperativa obriga-se, igualmente, a executar o Contrato de Direito de Superfície de acordo com as limitações ao tratamento de dados pessoais decorrentes da lei laboral e da jurisprudência.

34. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL

A Cooperativa não poderá ceder a sua posição no Contrato de Direito de Superfície sem a autorização prévia por escrito do Município.

35. COMUNICAÇÕES

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

36. LEI APLICÁVEL

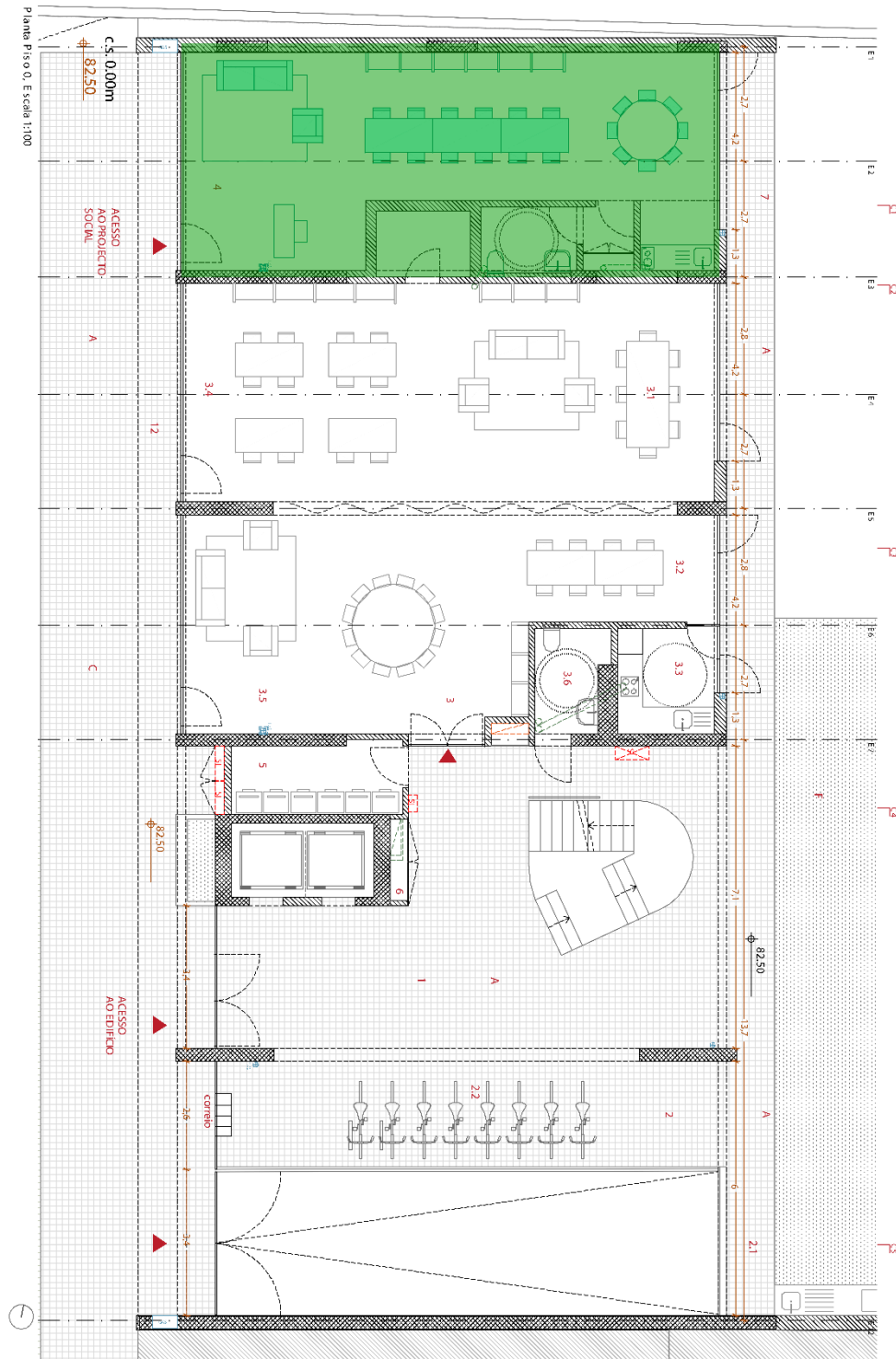
O Contrato de Direito de Superfície será regulado pela lei portuguesa.


37. FORO

As Partes acordam em submeter o Contrato de Direito de Superfície ao foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

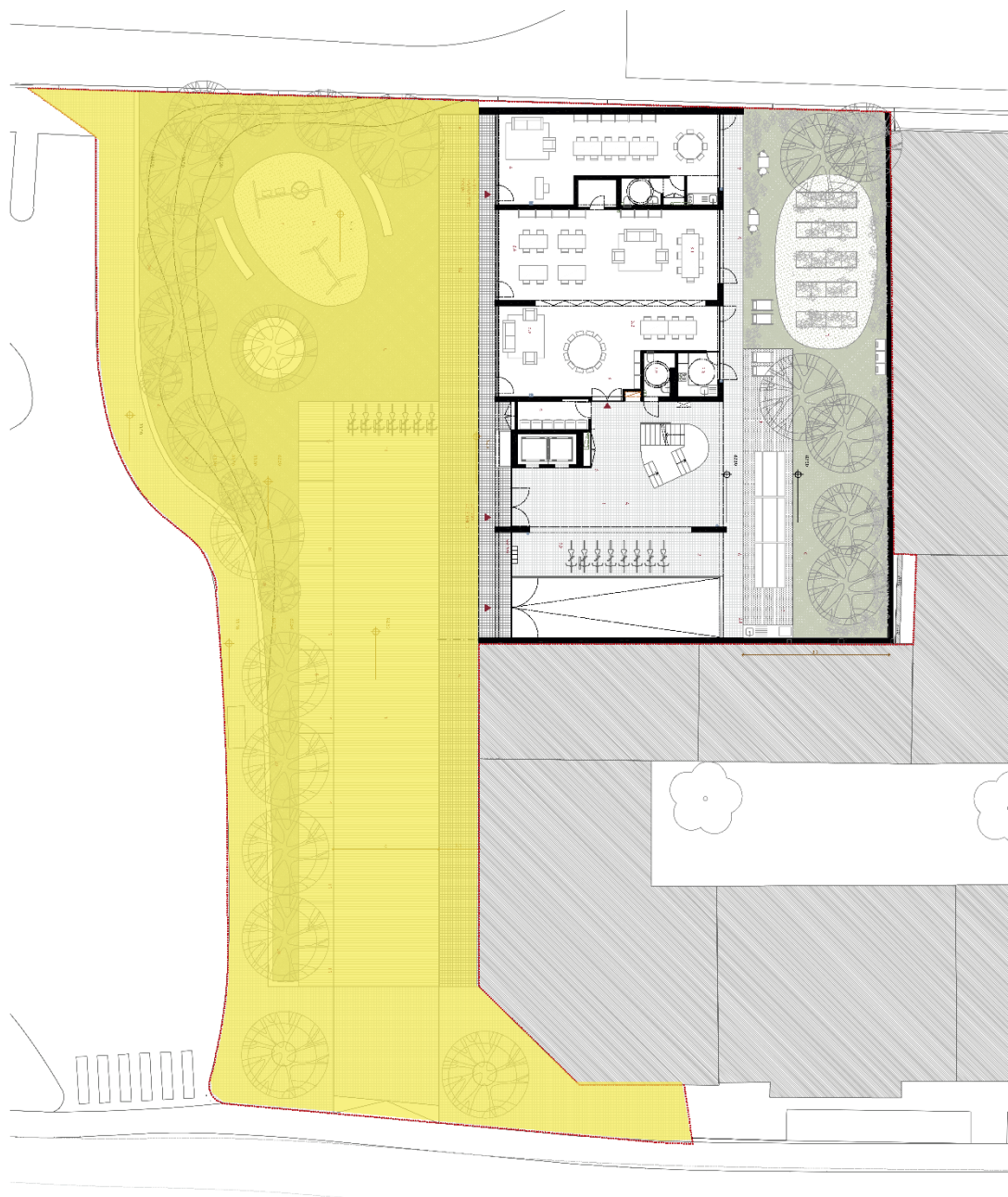
ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO EM PLANTA DA ÁREA DESTINADA AO PROJETO SOCIAL



 Área destinada ao Projeto Social

ANEXO II
IDENTIFICAÇÃO EM PLANTA DA ÁREA DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO



 Área das Obras de Urbanização

**ANEXO III
ANTEPROJETO**