

Aprovo

CADERNO DE ENCARGOS

VENDA DO EDIFÍCIO VENTURA TERRA

Outubro de 2019

Índice

ARTIGO 1.º - OBJETO	3
ARTIGO 2.º - IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS	3
ARTIGO 3.º - ENCARGOS RELATIVOS AO PRÉDIO	3
ARTIGO 4.º - VISITAS AO PRÉDIO	3
ARTIGO 5.º - VALOR BASE DE LICITAÇÃO	4
ARTIGO 6.º - DA SITUAÇÃO DO PRÉDIO	4
ARTIGO 7.º - PAGAMENTO DO PREÇO	4
ARTIGO 8.º - TRADIÇÃO DO PRÉDIO	5
ARTIGO 9.º - ESCRITURA	5
ARTIGO 10.º - ENCARGOS	5
ARTIGO 11.º - PREFERÊNCIA	5
ARTIGO 12.º - INCUMPRIMENTO	6
ARTIGO 13.º - LEI APLICÁVEL.....	6
ARTIGO 14.º - FORO	6
ARTIGO 15.º - ANEXOS.....	6

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Objeto

- 1- O presente Caderno de Encargos destina-se a estabelecer as normas pelas quais a Universidade de Lisboa, a Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa e a Universidade do Porto pretendem proceder à alienação do prédio denominado **Ventura Terra**, prédio urbano sito na Rua Alexandre Herculano n.º 57, antigo n.ºs 111 a 115, em Lisboa, inscrito na matriz sob o artigo 536 da freguesia de Santo António e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 835 da freguesia de São Mamede, concelho de Lisboa.
- 2- Os documentos respeitantes a registo predial e caderneta constam em Anexo ao Caderno de Encargos.
- 3- O edifício será transmitido no estado em que se encontrar à data da celebração do respetivo contrato de compra e venda.
- 4- As entidades proprietárias do edifício designado “Ventura Terra” são livres de não proceder à sua venda caso o mesmo não seja adquirido na sua totalidade, não sendo devida qualquer indemnização, a qualquer título, quer a qualquer concorrente quer a eventual titular de direito de preferência.

Artigo 2.º - Identificação dos proprietários

O prédio identificado no artigo 1º é propriedade de:

- a) Em 50% da Universidade do Porto (Fundação)
- b) Em 25% da Universidade de Lisboa
- c) Em 25% da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Artigo 3.º - Encargos relativos ao Prédio

Sobre o prédio identificado no artigo 1.º existem os arrendamentos constantes dos documentos anexos 3, 4, 5, 6 e 7.

Artigo 4.º - Visitas ao Prédio

1. Qualquer interessado poderá visitar o imóvel, nos termos previstos no Programa de Procedimento.

2. É da exclusiva responsabilidade dos concorrentes a recolha de todos os elementos de informação que considerem necessários para a apresentação de propostas, designadamente, a obtenção, junto das entidades oficiais competentes de eventuais informações sobre a viabilidade das utilizações que pretendam dar ao prédio e de eventuais condicionantes relativas a tais utilizações.

Artigo 5.º - Valor base de licitação

O valor base de licitação do imóvel é de 3.700.000€ (três milhões e setecentos mil euros).

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Artigo 6.º - Da situação do prédio

1. Sem prejuízo do referido no artigo 3.º, o prédio é vendido sem quaisquer outros ónus ou encargos.
2. No ato de compra o comprador declara ter perfeito conhecimento do estado de conservação e jurídico em que se encontra o imóvel objeto do presente contrato.
3. O comprador também expressamente manifesta e declara que previamente à celebração do presente contrato:
 - a) Procedeu à vistoria ao local;
 - b) Analisou a documentação a ele relativa;
 - c) Tem conhecimento integral do seu estado físico e das respetivas áreas, confrontações e condições jurídicas atuais (nomeadamente matriciais e registrais).
4. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, que é do inteiro conhecimento do comprador e relativamente ao qual a Universidade de Lisboa, a Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa e a Universidade do Porto não dão quaisquer declarações ou garantias, nomeadamente, respeitantes:
 - (i) à aptidão para a finalidade que o comprador pretende dar-lhe,
 - e
 - (ii) às condições físicas dos bens que integram o imóvel.
5. O comprador igualmente assume e declara que podem existir discrepâncias entre as áreas constantes da descrição dos imóveis no registo predial e na matriz e a realidade física existente, discrepâncias que, em qualquer caso, não serão impeditivas da outorga da escritura pública de compra e venda nos exatos termos e condições aqui estabelecidos

Artigo 7.º - Pagamento do preço

1. Um por cento (1%) do valor base do procedimento, ou seja 37.000€ (trinta e sete mil euros) é entregue, com a proposta, por cheque bancário emitido à ordem da Universidade de Lisboa.

2. A diferença entre o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor adjudicado e o valor do cheque bancário que acompanhou a proposta, deve ser paga no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data de receção da notificação da adjudicação provisória.
3. A restante parte do preço será paga pelo comprador no ato da escritura pública de compra e venda.
4. No caso de ser exercido direito de preferência, o preferente deve pagar 30% do valor da alienação, no ato público de hasta pública, sendo o restante pago no ato da escritura.
5. Os pagamentos devem ser realizados por cheque bancário de banco estabelecido em Portugal.

Artigo 8.º - Tradição do prédio

Com a adjudicação não se opera a tradição do Imóvel, situação que apenas ocorrerá com a outorga da escritura pública de compra e venda do Imóvel e o pagamento integral do preço.

Artigo 9.º - Escritura

1. A escritura de compra e venda, outorgada pela Universidade de Lisboa, pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa e pela Universidade do Porto e o respetivo adjudicatário com a qual se dará a transmissão da propriedade, será celebrada no prazo de 30 (trinta) dias contados da data adjudicação definitiva, salvo se for expressamente autorizada pelos adjudicantes, uma prorrogação deste prazo.
2. A escritura será marcada pela ULisboa, realizar-se-á em Lisboa, devendo a ULisboa avisar o comprador, por escrito, através do mesmo endereço de correio eletrónico, ou por carta registada, com 10 (dez) dias úteis de antecedência.
3. O comprador deverá facultar à ULisboa todos os documentos necessários à escritura, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação à data prevista para a escritura.

Artigo 10.º - Encargos

São por conta dos compradores todas as despesas e encargos relacionados com a celebração da escritura pública de compra e venda, incluindo o IMT e bem assim como as taxas e os emolumentos devidos por eventuais atos de registo relativos à aquisição.

Artigo 11.º - Preferência

1. O imóvel só será vendido se pela sua totalidade sem diminuição do valor base de licitação, podendo os arrendatários do mesmo, que assim o pretendam, exercer os seus direitos de preferência em conjunto, adquirindo na proporção, a totalidade do imóvel em compropriedade.
2. A ULisboa notificará os preferentes da data, hora e local do ato pública da hasta pública, para o eventual exercício do direito de preferência.

Artigo 12.º - Incumprimento

- 1 - No caso de o concorrente selecionado ou o preferente não comparecer na data prevista para a celebração da escritura, considera-se que desistiu da compra, que perderá o valor da totalidade das quantias entregues à Universidade de Lisboa, ficando sem efeito a adjudicação em relação à totalidade de prédio, incluindo preferentes, podendo a venda, se os membros do agrupamento assim decidirem, ser efetuada ao concorrente classificado no lugar imediatamente a seguir.
- 2 - Caso o adjudicatário que não comparecer seja o preferente, o adjudicatário da parte restante do prédio, ficará obrigado a adquirir a totalidade do prédio, incluindo a parcela do preferente que desistiu.
- 3 - Em caso de incumprimento definitivo por parte dos membros do agrupamento, a Universidade de Lisboa deverá devolver ao PROMITENTE COMPRADOR todos os pagamentos recebidos acrescidos, no caso de incumprimento culposo daquela, dos juros legais durante o período de desembolso, não tendo o promitente comprador direito a qualquer outra quantia ou indemnização, seja a que título for.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 13.º - Lei aplicável

Em tudo o que o presente Caderno de Encargos é omissos, é aplicável o disposto na legislação portuguesa.

Artigo 14.º - Foro

Para dirimir quaisquer questões relativas ao presente procedimento é competente o tribunal administrativo de círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 15.º - Anexos

Fazem parte integrante dos presentes termos de Referência os seguintes documentos:

- Anexo I – Inscrição na matriz
- Anexo II – Registo Predial
- Anexo III – Contrato de Arrendamento R/C Alto
- Anexo IV – Contrato de Arrendamento 1.º Piso
- Anexo V - Contrato de Arrendamento 2.º Piso
- Anexo VI - Contrato de Arrendamento 4.º Piso – Dt.º
- Anexo VII - Contrato de Arrendamento 4.º Piso – Esq.º