

CADERNO DE ENCARGOS

VENDA DO PALÁCIO CENTENO

**Outubro de 2019**

*Apuro  
Ales  
1/10/2019*

**Índice**

Artigo 1.º - Objeto .....	3
Artigo 2.º - Descrição do prédio .....	3
Artigo 3.º - Visitas ao Prédio .....	3
Artigo 4.º - Preço base de licitação.....	3
Artigo 5.º - Da situação do prédio .....	3
Artigo 6.º - Pagamento do preço.....	4
Artigo 7.º - Tradição do prédio.....	4
Artigo 8.º - Escritura.....	5
Artigo 9.º - Encargos .....	5
Artigo 10.º - Preferência .....	5
Artigo 11.º - Incumprimento.....	5
Artigo 12.º - Lei aplicável .....	6
Artigo 13.º - Foro.....	6
Artigo 14.º - Anexos.....	6

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1.º - Objeto**

O presente Caderno de Encargos destina-se a estabelecer as normas pelas quais a Universidade de Lisboa (doravante ULisboa) procede à alienação do imóvel designado Palácio Centeno, livre de ónus e encargos bem como livre de pessoas e bens.

**Artigo 2.º - Descrição do prédio**

1. A Universidade de Lisboa é proprietária do imóvel designado Palácio Centeno, prédio urbano sito na Alameda de Santo António dos Capuchos n.ºs 1, 3 e 5, tornejando para a Rua de Santo António dos Capuchos n.º 77 e 79, em Lisboa, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 850 da freguesia de Arroios e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 565, concelho de Lisboa.
2. Os documentos respeitantes ao registo predial e caderneta constam do Anexo I e II do presente Caderno de Encargos.

**Artigo 3.º - Visitas ao Prédio**

1. Qualquer interessado poderá visitar o imóvel, nos termos previstos no Programa de Concurso.
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 4.º - Preço base de licitação**

O preço base de licitação do imóvel é de 4.500.000€ (quatro milhões e quinhentos mil euros).

**CAPÍTULO II**  
**DAS CONDIÇÕES DE VENDA**

**Artigo 5.º - Da situação do prédio**

1. O prédio é vendido devoluto, livre de quaisquer ónus ou encargos e livre de pessoas e bens.
2. No ato de compra o comprador declara ter perfeito conhecimento do estado de conservação 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 ULisboa não dá 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, designada, mas não unicamente quanto ao preço.

#### **Artigo 6.º - Pagamento do preço**

1. Um por cento (1%) do preço base do procedimento, ou seja 45.000€ (quarenta e cinco mil euros) é entregue, com a proposta de candidatura, 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.
3. A restante parte do preço será paga pelo comprador no ato da escritura pública de compra e venda.
4. Os pagamentos devem ser realizados por cheque bancário de banco estabelecido em Portugal.

#### **Artigo 7.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 8.º - Escritura**

1. A escritura de compra e venda, 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 pela ULisboa, 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 9.º - Encargos**

São por conta do comprador 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 10.º - Preferência**

1. A obrigação de realizar a escritura de compra e venda está condicionada à prévia renúncia, expressa ou tácita, pelos respetivos beneficiários, ao exercício dos direitos legais de preferência.
2. Todas as comunicações necessárias ao exercício dos direitos legais de preferência pelos respetivos titulares, são da responsabilidade da ULisboa, a qual diligenciará na sua realização, do facto dando conhecimento à Compradora.
3. Caso algum dos respetivos beneficiários venha a exercer o seu direito legal de preferência, a ULisboa do facto dará imediato conhecimento ao COMPRADOR, juntando cópia do documento comprovativo do referido exercício, obrigando-se igualmente a devolver-lhe, em singelo e no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contado data a partir da qual tomou conhecimento da intenção de preferir, todas as quantias recebidas por conta do preço, sem quaisquer juros ou compensação.

**Artigo 11.º - Incumprimento**

1. No caso de o concorrente selecionado não comparecer na data prevista para a celebração da escritura, considera-se que desistiu da compra, perderá o valor da totalidade das quantias entregues à Universidade de Lisboa, podendo a venda, se a ULisboa o entender, ser efetuada ao concorrente classificado no lugar imediatamente a seguir.

2. Em caso de incumprimento definitivo pela ULisboa esta 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 12.º - Lei aplicável**

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

#### **Artigo 13.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 14.º - Anexos**

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

- Anexo I – Inscrição na matriz
- Anexo II – Registo Predial