

CADERNO DE ENCARGOS

VENDA DO PALÁCIO CENTENO

Maio de 2018

Aprovado
A. Almeida
21/5/2018

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 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 a registo predial e caderneta constam do Anexo I e II ao presente Caderno de Encargos.

Artigo 3.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 4.º

Preço base de licitação

O preço base de licitação do imóvel é de 6.500.000€ (seis milhões e quinhentos mil euros).

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Artigo 5.º

Da situação do prédio

1 — O prédio é vendido devoluto e livre de quaisquer ónus ou encargos e livre de pessoas e bens.

2 — No acto 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 e 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 a:

- (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 — Dez por cento (10%) do preço, a título de sinal e princípio de pagamento, é pago no momento de celebração do contrato de promessa de compra e venda, de acordo com a minuta em anexo ao presente Caderno de Encargos.

2 — A restante parte do preço será paga pelo comprador no ato da escritura pública de compra e venda.

3 — Os pagamentos devem ser realizados por cheque bancário de banco estabelecido em Portugal.

4 — Em caso de atraso na celebração da escritura, por motivo imputável ao Comprador, e sem prejuízo da resolução do contrato, há lugar ao pagamento de juros, à taxa legal de juros de mora, acrescida de dois pontos percentuais, que devem ser pagos à ULisboa até à data da escritura, sem o qual a mesma não se pode realizar.

Artigo 7.º

Tradição do prédio

Com a adjudicação e a celebração de contrato de promessa de compra e venda 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 após a assinatura do contrato promessa de compra e venda.

2 — A escritura será marcada pelo ULisboa, realizar-se-á em Lisboa, devendo a ULisboa avisar o comprador com 10 (dez) dias de antecedência.

3 — O comprador deverá facultar à ULisboa todos os documentos necessários à escritura, com a antecedência mínima de 8 dias em relação à data prevista para a escritura.

Artigo 9.º

Encargos

São por conta do comprador todas as despesas e encargos relacionadas com a celebração do contrato promessa de compra e venda bem como 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 — O incumprimento do contrato promessa de compra e venda, por parte dos CONTRATAENTES confere ao CONTRAENTE não faltoso o direito de resolver o presente contrato com as consequências previstas no n.º 2 do artigo 442.º do Código Civil — se após notificação escrita à outra parte para cumprir esta não satisfizer a obrigação em falta no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da respetiva receção —, sem prejuízo de poder requerer a execução específica do contrato, nos termos da lei, e sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Em caso de incumprimento definitivo do contrato promessa de compra e venda pela ULisboa esta deverá devolver à PROMITENTE COMPRADORA o sinal recebido acrescido, 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 omissivo, 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
- Anexo III – Minuta do Contrato-Promessa de Compra e Venda

U
LISBOA

REITORIA

**UNIVERSIDADE
DE LISBOA**

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 56 - ARROIOS

ARTIGO MATRICIAL: 850 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 24 - PENA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 452

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Alameda de Santo António dos Capuchos N.º 1,3, e 5 tornejando para a Rua de Santo António dos Capuchos N.º 77 a N.º: 79 **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1150-314 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: O artigo 452 da freguesia da Pena , teve origem no artigo 583, da mesma freguesia.

Afectação: Serviços N.º de pisos: 3 **Tipologia/Divisões:** 29

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.250,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 830,0000 m² **Área bruta de construção:** 1.750,0000 m² **Área bruta dependente:** 250,0000 m² **Área bruta privativa:** 1.500,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1977 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €903.966,18 **Determinado no ano:** 2016

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 112.336,00 **Coordenada Y:** 195.449,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
852.120,00	=	609,00	x	1.355,5000	x	1,10	x	2,30	x	1,020	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (500 - 100) + 0,85 \times (1000 - 500) + 0,80 \times (Aa + Ab - 1.000,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2305958 **Entregue em :** 2009/10/23 **Ficha de avaliação nº:** 2921810 **Avaliada em :**

2010/01/05

TITULARES

Identificação fiscal: 510739024 **Nome:** UNIVERSIDADE DE LISBOA UL

Morada: ALAMEDA DA UNIVERSIDADE, LISBOA, 1649-004 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DEC.LEI 266-E/2012 DE 31.12.2012

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 510739024

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2012 **Valor isento:**



€903.966,18

Obtido via internet em 2018-05-21

O Chefe de Finanças

(Maria Elisabete Pereira Cordeiro)



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1297-16650-110624-000565

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 4261, Livro N.º: 12

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: PALÁCIO CENTENO

SITUADO EM: Pena

Rua de Santo António dos Capuchos, n.ºs 77 e 79 e Alameda de Santo António dos Capuchos, n.ºs 1, 3 e 5

MATRIZ n.º: 850

FREGUESIA: Arroios.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Conjunto de edifícios:

1º - Edifício principal, com rés-do-chão, primeiro andar e sótão ou águas furtadas, tendo ainda cave em parte. À frente da fachada principal existe um pátio ou jardim vedado por gradeamento e no tardo, uma varanda ligada ao jardim por duas escadas de pedra;

2º - Edifício anexo ao primeiro, comunicando interiormente com ele, com dois pavimentos;

3º - Uma capela com entrada independente pela Alameda. Entre esta e os já citados edifícios existe um pátio;

4º - Um pequeno anexo com dois pisos, servindo para arrecadação e também com entrada independente pela citada Alameda. Entre este anexo, a capela e o edifício citado em segundo lugar existe um pátio;

5º - Um edifício isolado ao fundo do jardim com serventia pelo n.º 75 para a Rua de Santo António dos Capuchos, tendo também o n.º 73 numa janela. O jardim tem entrada pela mesma Rua pelo n.º 77.

Corresponde ao n.º 1568, a fls 139 v do livro B-14 da 1ª Conservatória.

Reprodução por extractação da descrição e avs.

O(A) Conservador(a)

Filomena Sofia Gaspar Rosa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.

AP. 881 de 2015/04/02 11:43:20 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/04/02 11:43:20 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** UNIVERSIDADE DE LISBOA UL

NIPC 510739024

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Sede: Alameda da Universidade

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ESTADO PORTUGUÊS

CAUSA: Transferência de património nos termos do artº 4.º do DL 266-E/2012 de 31 de dezembro.

O(A) Conservador(a)
Filomena Sofia Gaspar Rosa

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-06-2016 e válida até 20-12-2016

ANEXO III

MINUTA DE

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO PALÁCIO CENTENO

ENTRE:

1.º — **UNIVERSIDADE DE LISBOA**, pessoa coletiva n.º 510739024, com sede na Alameda da Universidade de Lisboa, 1649-004 Lisboa, representada por, adiante designada por **PRIMEIRO CONTRAENTE, PROMITENTE VENDEDORA**,

e

2.º — F contribuinte (ou pessoa coletiva) n.º e portador do B I (ou C.C.) n.º...., emitido em ---/---/---, pelo Arquivo de Identificação de, residente em, adiante designado por **SEGUNDO CONTRAENTE OU PROMITENTE COMPRADORA**,

Considerando que:

— A Promitente Vendedora é dona e legítima 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;

— É intenção da Promitente Vendedora vender o imóvel no estado e condições em que se encontra à Promitente Compradora, e é intenção desta comprar-lho (s), tudo nos termos e condições previstos neste Contrato,

é celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda que se rege pelos Considerandos supra e pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

O PRIMEIRO CONTRAENTE é o único dono e legítimo possuidor do imóvel que se passa a descrever:

- prédio urbano, designado Palácio Centeno, 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

Cláusula 2.ª

1 — Pelo presente contrato o PRIMEIRO CONTRAENTE promete vender ao SEGUNDO CONTRAENTE, e este promete comprar-lhe, o prédio identificado na cláusula anterior, pelo preço de €..... (.....).

2 — O prédio é vendido livre de ónus e encargos e devoluto de pessoas e bens

3 — O SEGUNDO CONTRAENTE declara ter perfeito conhecimento do estado de conservação em que se encontra o imóvel objeto do presente contrato.

4 — O PROMITENTE COMPRADOR expressamente manifesta e declara que previamente à celebração do presente contrato:

- a) Procedeu à vistoria ao local;
- b) Analisou a documentação e ele relativa;
- c) Tem conhecimento integral do seu estado físico e das respetivas áreas, confrontações e condições jurídicas atuais (nomeadamente matriciais e registrais).

5 — O imóvel será vendido no estado em que se encontra que é do inteiro conhecimento do SEGUNDO CONTRAENTE, e relativamente ao qual a ULisboa não dá quaisquer declarações ou garantias respeitantes a (i) à aptidão para a finalidade que o SEGUNDO CONTRAENTE pretende dar-lhe, e (ii) às condições físicas dos bens que integram o imóvel.

6 — A PROMITENTE COMPRADORA 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 acordados, designada, mas não unicamente quanto ao preço.

Cláusula 3.ª

1 — O PRIMEIRO CONTRAENTE recebe nesta data do SEGUNDO CONTRAENTE a quantia de €..... (.....), correspondente a 10% (dez por cento) do preço, a título de sinal, de que aquele dá a respetiva quitação neste contrato.

2 — A restante parte do preço, no valor de €..... (.....), será paga pelo SEGUNDO CONTRAENTE no ato da escritura pública de compra e venda.

3 — Os pagamentos devem ser realizados por cheque bancário de banco estabelecido em Portugal.

4 — Em caso de atraso na celebração da escritura, por motivo imputável ao SEGUNDO CONTRAENTE, e sem prejuízo da resolução do contrato nos termos do presente contrato e da lei, há lugar ao pagamento de juros, à taxa legal de juros de mora, acrescida de dois pontos percentuais, que devem ser pagos à ULisboa até à data da escritura, sem o qual a mesma não se pode realizar.

Cláusula 4.ª

1 — A escritura será celebrada no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do presente contrato promessa.

2 — A escritura será marcada pelo PRIMEIRO CONTRAENTE, devendo avisar o SEGUNDO com 10 (dez) dias de antecedência.

3 — O SEGUNDO CONTRAENTE deverá facultar ao PRIMEIRO todos os documentos necessários à escritura, com a antecedência mínima de 8 dias em relação à data prevista para a escritura.

Cláusula 5.^a

São por conta do SEGUNDO CONTRAENTE todas as despesas e encargos relacionadas com a celebração do presente contrato promessa bem como 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.

Cláusula 6.^a

1. A obrigação de realizar a compra e venda ora prometida 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 PROMITENTE VENDEDORA, a qual diligenciará com a maior brevidade na sua realização, do facto dando conhecimento à Promitente Compradora.

3. Caso algum dos respetivos beneficiários venha a exercer o seu direito legal de preferência, a Promitente Vendedora do facto dará imediato conhecimento à PROMITENTE COMPRADORA, 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.

Cláusula 7.^a

1 — O incumprimento deste contrato, por parte dos CONTRATAENTES confere ao CONTRAENTE não faltoso o direito de resolver o presente contrato com as consequências previstas no n.º 2 do artigo 442.º do Código Civil — se após notificação escrita à outra parte para cumprir esta não satisfizer a obrigação em falta no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da respetiva receção —, sem prejuízo de poder requerer a execução específica do contrato, nos termos da lei, e sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Em caso de incumprimento definitivo do contrato promessa de compra e venda pela PROMITENTE VENDEDORA esta deverá devolver à PROMITENTE COMPRADORA o sinal recebido acrescido, 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.

Cláusula 8.^a

As Partes expressamente declaram que, na presente data, 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.

Cláusula 9.^a

1 — Os CONTRAENTES convencionam o Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa, com renúncia a qualquer outro, como foro competente, para dirimir todas as questões emergentes da interpretação, incumprimento, validade ou execução do presente contrato.

2 — Em tudo o que o presente contrato for omissivo, o mesmo rege-se pela legislação portuguesa aplicável.

Este contrato é celebrado em dois exemplares, com igual valor probatório, ficando cada um deles em poder de cada uma das partes.

Lisboa, xx de xxxxxxxxxxxx de 2018.

Handwritten mark