

## **HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE PRÉDIO URBANO**

### **CADERNO DE ENCARGOS**

**junho de 2023**

### **Cláusula Primeira**

#### **Objeto**

1. O presente caderno de encargos tem por objeto a alienação do imóvel sito na Avenida de Berna n.º 44, freguesia das Avenida Novas, concelho de Lisboa, do domínio privativo do Município de Alpiarça, inscrito na matriz predial número 1365, da referida freguesia das Avenida Novas, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 5062/20091023, encontrando-se dispensado de licença de utilização por ser anterior 1951.
2. O imóvel será alienado livre de ónus ou encargos e no atual estado físico e jurídico em que se encontra, nomeadamente por referência aos contratos de arrendamento em vigor.

### **Cláusula Segunda**

#### **Características e Localização**

As características e localização do imóvel são as indicadas nos ANEXOS ao presente Caderno de Encargos e no ANEXO II do Programa da Hasta Pública, concretamente as condições relativas aos contratos de arrendamento atualmente em vigor relativos ao imóvel e as relativas ao respetivo estado de conservação e utilização do imóvel.

### **Cláusula Terceira**

#### **Pagamento**

1. O adjudicatário deve proceder, no momento da adjudicação provisória, ao pagamento de 20% (vinte por cento) do preço, sendo o remanescente desse mesmo preço pago no momento da celebração do contrato definitivo de aquisição (por escritura pública ou documento particular autenticado de valor equivalente).
2. O Município de Alpiarça, com a aceitação da Fundação José Relvas, IPSS, parecer da Comissão e Relatório de Avaliação elaborado por perito da sua escolha, poderá aceitar o pagamento do remanescente do preço através de permuta por bens imóveis com rendimento ou potencial de rendimento imediato.
3. A falta de comparência no ato de aquisição definitiva agendado, confere ao Município de Alpiarça o direito de reter o valor entregue.

### **Cláusula Quarta**

#### **Obrigações do Alienante**

1. O Município de Alpiarça obriga-se a entregar ao adquirente o imóvel no estado físico e jurídico em que se encontra, incluindo as construções aí existentes, bem como com todos os equipamentos que estejam afetos ao imóvel.

2. Todas as relações contratuais relativas ao imóvel serão igualmente cedidas ao adquirente, incluindo contratos de arrendamentos, seguros e contratos de fornecimento relativo a espaços de utilização comum.
3. Todas as despesas relativas ao imóvel até à data da celebração do contrato de aquisição definitivo serão da responsabilidade do Município de Alpiarça.
4. O Município de Alpiarça compromete-se a colaborar com o adquirente com vista ao cumprimento do contrato a celebrar, não praticando atos inúteis ou que causem encargo desproporcionado ao adquirente e promovendo a obtenção de todos os documentos necessários à celebração do contrato de aquisição definitivo.

#### **Cláusula Quinta**

##### **Obrigações Essenciais do Adquirente**

O adjudicatário obriga-se, designadamente, a:

- a) Pagar o preço de aquisição nas condições estabelecidas;
- b) Pagar todas as despesas relativas à aquisição do imóvel, incluindo as despesas relativas ao ato aquisitivo como sejam despesas de registo;
- c) Proceder ao agendamento do contrato de aquisição definitivo;
- d) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para a utilização do imóvel após a aquisição;
- e) Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o Município de Alpiarça a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante a Fazenda Pública e a Segurança Social;
- f) Prestar todas as declarações previstas no Programa da Hasta Pública;
- g) Comunicar de imediato ao Município de Alpiarça qualquer evento que possa prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato de aquisição a celebrar;
- h) Dar cumprimento às demais obrigações resultantes das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente os Regulamentos Municipais de Alpiarça.

#### **Cláusula Sexta**

##### **Causas de Exclusão de Responsabilidade**

1. Não há direito a indemnização, seja a que título for, em consequência de uma alteração das circunstâncias verificada entre a apresentação da proposta pelo adjudicatário e a celebração do contrato definitivo.
2. O adjudicatário expressamente reconhece o estado de conservação e as relações jurídicas constituídas sobre o imóvel não podendo responsabilizar o Município de Alpiarça pelas mesmas, seja a que título for.

3. O Município de Alpiarça deverá avisar o adjudicatário de qualquer circunstância que possa ter influência determinante nas condições de aquisição do imóvel de que venha a verificar após a adjudicação da proposta.

#### **Cláusula Sétima**

##### **Rescisão**

Para além dos casos previstos no presente Caderno de Encargos, o Município de Alpiarça pode não celebrar o contrato definitivo de aquisição, nos casos a seguir indicados:

- a) Apresentação do adquirente à insolvência ou a processo especial de recuperação de empresas;
- b) Incumprimento de decisões judiciais e administrativas de que venha a ter conhecimento;
- c) Por circunstâncias supervenientes aos pressupostos da decisão de contratar que o justifiquem.

#### **Cláusula Oitava**

##### **Rescisão pelo Adjudicatário**

Assiste ao adjudicatário o direito de não celebrar o contrato definitivo nos casos em que o Município de Alpiarça não proporcione o cumprimento das suas obrigações ou torne oneroso tal cumprimento, designadamente praticado atos que obstruam tal cumprimento.

#### **Cláusula Nona**

##### **Bens e Equipamentos**

Consideram-se afetos ao imóvel a alienar, todos os bens que se encontrem afetos com caráter de permanência à construção, independentemente da titularidade do direito de propriedade ou da natureza das benfeitorias.

#### **Cláusula Décima**

##### **Comunicações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras sobre comunicações entre as partes, estas devem ser efetuadas por escrito e mediante carta dirigida, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio de cada uma, tal como identificado no contrato a celebrar.
2. As comunicações efetuadas nos termos do número anterior, considerar-se-ão realizadas na data da respetiva receção ou, se fora das horas normais de expediente, no dia útil imediatamente seguinte, salvo quando efetuadas por telefax que não seja perfeitamente legível pelo respetivo destinatário, desde que este comunique esse facto ao emitente da comunicação, no dia útil seguinte à receção da mesma.
3. As notificações a efetuar na execução do contrato a celebrar serão efetuadas por carta registada com aviso de receção.

#### **Cláusula Décima Primeira**

##### **Casos Fortuitos ou de Força Maior**

1. Nenhum dos outorgantes incorrerá em responsabilidade e não será considerado motivo de rescisão do contrato facto fortuito ou de força maior, designadamente: alteração grave de ordem pública, greves, desde que de ordem nacional ou sectorial, terramoto, inundações, incêndio, ciclone, pandemias ou epidemias, raio ou radiações nucleares ou outros conflitos coletivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte no prazo de 5 (cinco) dias úteis, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.
3. Não são considerados casos fortuitos ou de força maior, condições climatéricas adversas que não correspondam a situações que possam ser classificadas de catástrofe natural.

### **Cláusula Décima Segunda**

#### **Contagem de Prazos**

À contagem de prazos previstos no contrato a celebrar e no presente Caderno de Encargos são aplicáveis as seguintes regras:

- a) Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;
- b) Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;
- c) O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina às 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa data, mas se no último mês não existir dia correspondente, o prazo finda no último dia desse mês;
- d) O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte;
- e) Considera-se que o serviço não está aberto ao público quando for concedida tolerância de ponto, total ou parcial.

### **Cláusula Décima Terceira**

#### **Regras de Interpretação e Redução**

1. As divergências que existam entre os documentos relativos à hasta pública e o contrato a celebrar devem ser interpretados da seguinte forma:
  - a) Em primeiro lugar, aplica-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;
  - b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.

2. Se alguma disposição ou cláusula do presente Caderno de Encargos for considerada nula, anulável ou não executória, a mesma não afetará a sua validade, considerando-se essa disposição, ou cláusula, como não escrita.

#### **Cláusula Décima Quarta**

##### **Foro Competente e Lei Aplicável**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do presente Caderno de Encargos e do contrato a celebrar fica desde já estipulada a competência do Tribunal Administrativo do Círculo de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

**ANEXOS DO CADERNO DE ENCARGOS**  
**(elementos relativos ao imóvel a ceder)**

- Plantas de Localização;
- Planta de Condicionantes;
- Relatório de Avaliação