



REITORIA

UNIVERSIDADE
DE LISBOA

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO DE VENDA DA FRAÇÃO A DO PRÉDIO URBANO SITO NA QUINTA DA CABAÇA, EM ODIVELAS

Aprovo

Fevereiro de 2024



REITORIA

UNIVERSIDADE
DE LISBOA

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	4
Artigo 6.º - Pagamento do preço	4
Artigo 7.º - Tradição do prédio	5
Artigo 8.º - Escritura	5
Artigo 9.º - Encargos	5
Artigo 10.º - Preferência	5
Artigo 11.º - Incumprimento	6
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 procede à alienação do imóvel abaixo identificado, 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 da fração A do prédio urbano sito na Quinta da Cabaça, em Odivelas, inscrito na matriz sob o artigo 8995 da União das Freguesias de Pontinha e Famões e descrito na Conservatória do Registo Predial de Odivelas sob o n.º 3040 da freguesia de Odivelas, concelho de Odivelas.
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 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 308.946 € (trezentos e oito mil e novecentos e quarenta e seis 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 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 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. Um por cento (1%) do preço base do procedimento, ou seja 3.089,46€ (três mil e oitenta e nove euros e quarenta e seis cêntimos) 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 Universidade, 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 relacionadas 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 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

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 16 - ODIVELAS **FREGUESIA:** 08 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE PONTINHA E FAMÕES

ARTIGO MATRICIAL: 8995 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 16 - ODIVELAS **FREGUESIA:** 05 - PONTINHA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 6262

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: QUINTA DA CABAÇA **Lugar:** PAIÃ **Código Postal:** 1675-003 PONTINHA

CONFRONTAÇÕES

Norte: --- **Sul:** - **Nascente:** - **Poente:** -

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: PRÉDIO URBANO COMPOSTO DE CAVE, R/C E 2 ANDARES DESTINADO A ARMAZÉM.

Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 5.362,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 1.010,8000 m² **Área bruta privativa total:** 0,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 4.351,2000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

Descrição: 0000

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: QUINTA DA CABAÇA **Lugar:** PAIÃ **Código Postal:** 1675-003 PONTINHA

Andar/Divisão: CV

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial **Tipologia/Divisões:** T0 **Permilagem:** 1,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 1.010,8000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1981 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €308.945,68 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria **Coordenada X:** 107.067,00 **Coordenada Y:** 201.748,00 **Mod 1 do**

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 26-09-2023 e válida até 26-03-2024

IMI nº: 3217191 Entregue em : 2012/04/26 Ficha de avaliação nº: 9661806 Avaliada em : 2013/08/09

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
293.290,00	=	603,00	x	949,1800	x	0,60	x	1,18	x	0,965	x	0,75

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, $(Aa + Ab) \times Caj = 400 \times 1,0 + 0,90 \times (1000 - 400) + 0,85 \times (Aa + Ab - 1.000,0000)$.

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

* Valor arredondado, nos termos do n.º 2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 16 - ODIVELAS FREGUESIA: 03 - ODIVELAS Tipo: URBANO Artigo:
5265 Fracção: A

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: DR-1ªSÉRIE N.º 252(ANEXO 1)

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 510739024

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2013 Valor isento:
€308.945,68 Processo: REQUERIM 2015-02-11

Emitido via internet em 2023-02-09

O Chefe de Finanças

Isabel Loureiro

(Isabel Filomena Aleixo Lourinho)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 510739024

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

X3HSH4SPTKST



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o n.º de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2782-83497-110718-008995

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 25566, Livro Nº: 72

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta da Cabaça ou Azenha Velha - Paiã

ÁREA TOTAL: 5362 M2

ÁREA COBERTA: 1010,8 M2

ÁREA DESCOBERTA: 4351,2 M2

MATRIZ nº: 8995 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Pontinha e Famões.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício composto por cave, rés-do-chão, 1º e 2º andares

NORTE: Ribeiro

SUL: Estrada Municipal

NASCENTE: Poente

POENTE: Florêncio Santos Martins

Desanexado do nº 19.104, fls 39v, B-54

Rep. ext. da ficha nº 03040/19960122 - Odivelas.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A,B,C,D

O(A) Conservador(a)

Filomena Sofia Gaspar Rosa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 13 de 1977/09/19 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 250

FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 250

FRAÇÃO: C PERMILAGEM: 250

FRAÇÃO: D PERMILAGEM: 250

Rep. ext. da insc. F-1.

O(A) Ajudante

Clara Maria Fernandes Vieira