

## **REGULAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA DO IMÓVEL SITO NO LUGAR DE MABARRECADA OU FONTE SANTA**

### **1. Objeto.**

1.1. O presente documento tem por objeto a definição de regras respeitantes à apresentação pelos interessados de propostas para aquisição do Prédio Urbano sito no Lugar de Mabarrecada ou Fonte Santa, na freguesia de Santarém (Salvador), concelho de Santarém, descrito na Conservatória do Registo Predial de Santarém sob o número 4128, da referida freguesia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 8554 da União de freguesias de Marvila, S. Iria da Ribeira de Santarém, S. Salvador e S. Nicolau com a aquisição registada a favor da Promitente Vendedora pela apresentação, 2247 de 2 de Outubro de 2012, isento de licenciamento municipal, nos termos do artigo 14.º do Regime Geral das Edificações Urbanas, por ter sido adquirido em 13 de Janeiro de 1940 para instalação de serviços públicos, conforme resulta do respectivo Título de Alienação por Ajuste Directo (adiante, o “Imóvel”).

1.2. Para além da brochura comercial respetiva, encontra-se junta ao presente Regulamento e Condições de Venda, a demais documentação relevante relativa ao Imóvel, a qual se considera conhecida por qualquer interessado que venha a apresentar uma proposta (doravante “Proponente”), com independência de ser conhecida por este.

### **2. Preço de Referência**

2.1 O Preço de Referência para a venda do Imóvel, por ele se entendendo o preço abaixo do qual não serão consideradas as Propostas apresentadas, é de **€ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil euros)**.

2.2 O Imóvel pode ser adquirido para revenda.

### **3. Visitas ao Prédio e esclarecimentos aos interessados**

- 3.1. Até ao dia útil anterior à data definida para entrega das propostas, a ESTAMO facultará a quaisquer interessados o acesso e visita ao Imóvel, a fim de que os mesmos, se assim o entenderem, possam fundamentar a sua decisão de apresentar (ou não) uma proposta com cabal conhecimento de todos os elementos identificadores do mesmo, designadamente a sua composição, limites e estrutura, bem como a sua localização, o respetivo estado de conservação e características, não sendo aceite nenhuma reclamação com fundamento no eventual desconhecimento das mesmas.
- 3.2. É da exclusiva responsabilidade dos Proponentes a verificação de conformidade com a realidade, designadamente dos elementos de informação disponibilizados pela ESTAMO, não sendo aceite nenhuma reclamação com fundamento naquela eventual desconformidade.
- 3.3. É ainda da exclusiva responsabilidade dos Proponentes, não sendo a sua falta fundamento de nenhuma eventual reclamação perante a ESTAMO, a recolha de todos os restantes elementos de informação que repute necessários ou convenientes para a eventual apresentação de propostas, designadamente a obtenção junto das entidades oficiais competentes de todas as informações sobre a viabilidade das utilizações que pretendam dar ao Imóvel e sobre a eventual existência de condicionantes e/ou restrições relativas a tais utilizações.
- 3.4. Todos os esclarecimentos relativos à venda e à identificação e características do Imóvel deverão ser solicitados por escrito, até 5 dias antes da data definida para entrega das propostas, mediante carta ou correio eletrónico dirigidos à ESTAMO para os seguintes endereços:

**ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A.**

**A/c Área de Marketing e Comercial**

**Avenida Defensores de Chaves, 6-4º andar**

**1049-063 Lisboa**

ou

[vendas@estamo.pt](mailto:vendas@estamo.pt)

#### 4. Constituição, apresentação, prazo de entrega de propostas

4.1. Cada Proponente deverá apresentar uma única oferta de preço e condições de pagamento (“Proposta”), a qual deverá ser encerrada num envelope fechado, entregue até às 17h (dezassete horas) do dia 16 de março de 2017 nas instalações da ESTAMO, por correio registado com aviso de receção ou em mão com protocolo de entrega. Não serão aceites propostas que cheguem após tal hora e data, independentemente da data de registo do correio.

4.2. O envelope fechado referido no número anterior apenas deverá ter no seu rosto:

- a. A identificação e endereço do remetente;
- b. O endereço da ESTAMO;
- c. Os seguintes dizeres: **“Oferta de preço e condições de pagamento para compra do Prédio Urbano sito em Fonte Santa, Santarém”**.

4.3. Caso, rececionadas as Propostas, venha a concluir-se que o mesmo Proponente, ainda que através de entidades juridicamente distintas, apresentou mais do que uma Proposta, apenas será considerada como válida, conquanto que obedecendo aos requisitos expressos no presente Regulamento, a Proposta que ofereça o preço global mais elevado.

#### 5. Conteúdo de cada Proposta

5.1. Cada proposta deverá indicar, de modo claro e inequívoco, e sem rasuras, emendas ou entrelinhas não ressalvadas:

- a. A identificação completa do Proponente (nome ou denominação social, número de identificação fiscal, morada ou sede social, número de telefone e endereço de correio eletrónico de contacto, bem como:

- i. No caso de pessoas singulares, apresentação de cópia de documento de identificação válido com fotografia, do qual conste o nome, data de nascimento e nacionalidade;
- ii. Tratando-se de pessoas coletivas, certidão do registo comercial ou, no caso de não residentes no território nacional, de documento

- equivalente; e ainda a identificação do «beneficiário efetivo», para os efeitos do n.º 4 do artigo 7.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho;
- iii. Comprovativo de inexistência de dívidas à Autoridade Tributária e à Segurança Social;
  - iv. Eventual procuração com os necessários poderes, em caso de representação voluntária.
  - v. A identificação do beneficiário efetivo para os efeitos do ponto ii., quando o proponente seja pessoa colectiva.
- b. A menção “Proposta para aquisição do Prédio Urbano sito em Fonte Santa, Santarém”;
  - c. O preço que o Proponente oferece pela aquisição do Imóvel, o qual deve vir expresso em euros e não pode ser inferior ao Preço de Referência;
  - d. As “Condições de Pagamento”, devidamente calendarizadas e quantificadas, em conformidade com o disposto nos pontos 5.2 e 5.3 do presente Regulamento.
- 5.2. Nas “Condições de Pagamento”, o proponente deverá indicar com clareza, os prazos mínimo e máximo em que se propõe outorgar a escritura pública de compra e venda do Imóvel, prazos que deverão contar-se a partir da celebração do respetivo Contrato Promessa, este último a celebrar em conformidade com o 11.5 do presente. Não obstante, o prazo mínimo pode ser dispensado com ida direta para a escritura e o prazo máximo não poderá ser superior a 3 [três] meses.
- 5.3. O proponente deverá ainda quantificar o montante a pagar a título de sinal e princípio de pagamento na data de celebração do referido Contrato Promessa, bem como, caso o entenda, a quantificação e calendarização dos reforços do sinal que se proponha liquidar. O sinal a pagar com a assinatura do Contrato Promessa deverá ter um valor mínimo equivalente a 15 % do preço total oferecido na Proposta.
- 5.4. Não obstante o disposto no número anterior, a integralidade do Preço deverá ser paga em simultâneo com a escritura.
- 5.5. As Propostas apresentadas deverão ser válidas, eficazes e estar providas, quando aplicável, de assinatura reconhecida na qualidade.
- 5.6. Não serão aceites propostas condicionadas.

- 5.7. As Propostas terão em conta que a escritura pública de compra e venda será celebrada em Cartório Notarial de Lisboa a indicar pela ESTAMO ou alternativamente, nas instalações desta última e na data que esta indicar, no respeito pelos prazos mínimos e máximos fixados na Proposta que vier a ser adjudicada, sempre com respeito do prazo máximo fixado no n.º 5.2 anterior.
- 5.8. Os proponentes desde já se obrigam a dar cumprimento aos procedimentos da ESTAMO em matéria de Branqueamento de Capitais.

## **6. Prazo de validade das propostas**

- 6.1. As Propostas manter-se-ão firmes e irrevogáveis durante 120 dias após a data limite para a sua apresentação, ou seja, até ao dia 14 do mês de julho de 2017.
- 6.2. O Proponente poderá ser responsabilizado pelos prejuízos que causar decorrentes da eventual revogação da Proposta apresentada, caso nos termos do presente Regulamento e Condições de Venda, a mesma lhe venha a ser adjudicada.

## **7. Comissão de Abertura e Análise das Propostas**

- 7.1. As Propostas serão abertas por uma “Comissão de Abertura e Análise de Propostas”(CAAP) constituída por três elementos.
- 7.2. A abertura das propostas pela CAAP é efetuada no momento subsequente ao prazo para a respectiva apresentação, ou seja, após as 17h do último dia do prazo. No ato de abertura das propostas, todas elas, incluindo eventuais anexos, são rubricadas por todos os seus membros.
- 7.3. A CAAP verificará se as Propostas estão em condições de ser recebidas, devendo rejeitar as que:
- a) tenham sido entregues ou recebidas fora de prazo;
  - b) não contenham assinatura do Proponente ou do seu representante legal quando exista, reconhecida na qualidade;
  - c) ofereçam um preço inferior ao Preço de Referência;

- d) não contenham os elementos essenciais referidos nos pontos 5.2, 5.3 e 5.4 ou contrariem os prazos/valores referidos no presente RCV;
- e) não sejam acompanhadas dos documentos referidos nas diversas alíneas do ponto 5.1;
- f) sejam condicionadas.

7.4. A CAAP poderá pedir esclarecimentos sobre o conteúdo das propostas, através de correio eletrónico dirigido para o endereço de correio eletrónico delas constante, fixando o respetivo prazo de resposta o qual, em qualquer caso, não poderá ser superior a 3 (três) dias.

7.5. Os referidos esclarecimentos deverão ser prestados por escrito para o endereço eletrónico da ESTAMO – [vendas@estamo.pt](mailto:vendas@estamo.pt) – sendo considerados como parte integrante das propostas a que se referem.

## **8. Desempate**

8.1. No caso da diferença entre a avaliação global da melhor Proposta, nos termos do presente Regulamento e Condições de Venda, e uma ou mais das restantes Propostas, não ser superior a 5% (cinco por cento), a ESTAMO procederá à negociação directa com os autores dessas Propostas, concedendo um prazo não superior a 3 (três) dias para que, em querendo os respetivo Proponentes reformulem e apresentem por escrito uma nova Proposta.

8.2. Para estes efeitos, a ESTAMO negociará com cada um dos Proponentes em causa, concedendo um prazo que não poderá ser superior a 3 (três) dias, para a referida reformulação escrita da Proposta.

8.3. Caso um ou mais dos Proponentes convidados a reformular a respetiva Proposta inicial o não façam, aquela manter-se-á em vigor, sendo avaliada – nesta fase – de acordo com o valor oferecido e as “condições de pagamento” que dela constarem originalmente.

## **9. Escolha do Proponente vencedor**

- 9.1. O critério de adjudicação é o da proposta financeiramente mais vantajosa, aferido mediante a ponderação do preço global oferecido em articulação com as respetivas condições de pagamento, as quais, em qualquer caso, deverão conformar-se com o disposto em 5.2, 5.3 e 5.4 supra.
- 9.2. Em consonância com o disposto no número anterior, o preço oferecido por cada Proponente será recalculado tendo em conta as condições de pagamento constantes da respetiva Proposta, por forma a refletir o valor atualizado da mesma, atualização que será feita de acordo com a taxa anual de 4% (quatro por cento).
- 9.3. No prazo máximo de 15 dias contados da data da abertura das propostas, a CAAP deverá elaborar um relatório comparativo das propostas aceites e elaborar uma acta da qual conste, fundamentadamente, a escolha do adjudicatário, propondo ao Conselho de Administração da ESTAMO a respetiva adjudicação.
- 9.4. A adjudicação em desconformidade com o parecer da CAAP emitido nos termos do número anterior, terá de ser objeto de deliberação do Conselho de Administração da ESTAMO técnica e devidamente fundamentada.
- 9.5. A classificação final das propostas, aprovada pelo Conselho de Administração da ESTAMO, será publicada no sítio [www.estamo.pt](http://www.estamo.pt), após assinatura do Contrato Promessa com o candidato vencedor.

## **10. Intervenção de Mediadores**

- 10.1. Os custos da eventual intervenção de mediadores imobiliários serão suportados pela entidade proponente.
- 10.2. Os mediadores imobiliários, quando existam, deverão identificar-se previamente junto da ESTAMO (telefones 217915015/10, e-mail: vendas@estamo.pt), apresentando o respectivo mandato e/ou declaração do seu cliente para o efeito.

## **11. Adjudicação, depósito e celebração de Contrato Promessa**

- 11.1. A adjudicação é comunicada ao Proponente vencedor, por carta registrada com aviso de recepção e será acompanhada da respectiva minuta de Contrato Promessa de Compra e Venda, cujos termos essenciais refletirão a minuta que se junta ao presente Regulamento e Condições de Venda, acrescida unicamente do preenchimento dos seus espaços em branco e ainda dos elementos específicos constantes da Proposta vencedora. Esta adjudicação será considerada provisória até que se verifique o pagamento do depósito previsto no ponto seguinte.
- 11.2. O Proponente vencedor deverá entregar à ESTAMO, contra a respectiva quitação, um montante equivalente a 3% (três por cento) do valor oferecido na Proposta, no prazo máximo de 3 dias úteis após a recepção da comunicação referida no número anterior, considerando-se a mesma recebida, o mais tardar, três dias após a respectiva expedição. O mencionado valor é entregue como manifestação firme da vontade de, em boa-fé, celebrar o Contrato Promessa e/ou outorgar a escritura pública de compra e venda nos termos do presente Regulamento e Condições de Venda, podendo o referido montante ser imputado ao sinal a pagar na data de celebração do referido contrato se a ele houver lugar.
- 11.3. Em caso de falta de entrega do valor do depósito dentro do prazo indicado *supra*, a ESTAMO dará por caducada a adjudicação provisória, e, sem prejuízo da responsabilidade do adjudicatário original, poderá emitir nova adjudicação provisória a favor da Proposta classificada imediatamente após a Proposta vencedora.
- 11.4. As alterações a propor pelo adjudicatário à minuta do Contrato Promessa de Compra e Venda entregue com a notificação de adjudicação provisória, só poderão respeitar a eventuais omissões, lapsos ou circunstâncias concretas do negócio ou das partes.
- 11.5. O Contrato Promessa deverá ser impreterivelmente assinado por ambas as partes, com reconhecimento presencial das assinaturas, no prazo máximo de 15 dias de calendário após o recebimento da comunicação referida no ponto 11.1 – que se considera recepcionada três dias após a sua expedição – e no dia, hora e local a indicar pela ESTAMO ao Adjudicatário, com a antecedência mínima de cinco dias de calendário relativamente à data para o efeito apazada.
- 11.6. Em caso de recusa do adjudicatário em celebrar o Contrato Promessa até ao termo do prazo para o efeito fixado, a ESTAMO terá direito a revogar a adjudicação e fazer seu



o montante entregue como depósito, a título de cláusula penal, aplicando-se igualmente o disposto no ponto 11.3 *in fine*.

11.7. Aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda, poderá apresentar-se como promitente-comprador, tratando-se de pessoa colectiva, entidade diversa do adjudicatário, conquanto aquele seja detido por este, em pelo menos 50% do respetivo capital social.

## **12. Não adjudicação e negociações directas**

12.1. Em qualquer caso, a ESTAMO reserva-se o direito de não adjudicar a venda.

12.2. Se, por algum motivo, não houver lugar a efectiva adjudicação provisória ou definitiva, ou não vier a celebrar-se o contrato promessa ou a escritura de compra e venda, a Estamo poderá, durante os doze meses subsequentes à data limite de entrega das propostas – 16 de março de 2018 –, estabelecer negociações directas com qualquer interessado na aquisição do Prédio desde que o preço não seja inferior ao Preço de Referência fixado.

12.3. Em alternativa ao disposto no número anterior e se assim o entender, poderá a Estamo, no referido prazo, vir a promover novo Anuncio Público de Venda do Imóvel, seja isoladamente, seja em conjunto com outros imóveis.

### **Anexos:**

1. Brochura de apresentação do Imóvel;
2. Certidão permanente do registo predial e caderneta predial, Título de Alienação por Ajuste Directo;
3. Levantamento topográfico e de arquitetura;
4. Minuta do Contrato Promessa.