

REGULAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA DO IMÓVEL
SITO EM S. FRANCISCO, SETÚBAL
“CONVENTO DE S. FRANCISCO”

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 Misto, denominado “Convento de S. Francisco”, sito em S. Francisco, freguesia de União de Freguesias de Setúbal (S. Julião, N.S. da Anunciada e Santa Maria da Graça) concelho de Setúbal, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 917 da freguesia de Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada), inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 8 da Secção D, e na matriz predial urbana sob os artigos 738, 6276, 6277, 6278, 6279 e 6280 da freguesia de União de Freguesias de Setúbal (S. Julião, N.S. da Anunciada e Santa Maria da Graça) com a aquisição registada a favor da Sociedade ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. (doravante designada abreviadamente por ESTAMO) pela apresentação 76, de 12 de janeiro de 2009 (adiante, o “Imóvel”).
- 1.2. Para além da brochura comercial respetiva, encontra-se junto ao presente Regulamento e Condições de Venda (doravante designado abreviadamente por “Regulamento” ou “RCV”) a demais documentação relevante relativa ao Imóvel, a qual se considera conhecida por qualquer interessado que venha a apresentar uma proposta (doravante “Proponente”).

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 € 4.990.000,00 (quatro milhões novecentos e noventa mil euros).
- 2.2. Não obstante o disposto no número anterior, para efeitos da celebração do contrato promessa de compra e venda e outorga da escritura pública de compra e venda, o preço global constante da Proposta que vier a ser adjudicada será decomposto, por cada uma das descrições prediais do Imóvel, de acordo com a aplicação das seguintes percentagens:

(a) Artigo rústico 8 Secção D – 0,2% (zero vírgula dois por cento) do preço global;

- (b) Artigo urbano 738 – 15% (quinze por cento) do preço global;
- (c) Artigo urbano 6276 – 15,8% (quinze vírgula oito por cento) do preço global;
- (d) Artigo Urbano 6277 – 17% (dezassete por cento) do preço global;
- (e) Artigo Urbano 6278 – 18% (dezoito por cento) do preço global;
- (f) Artigo Urbano 6279 – 17% (dezassete por cento) do preço global;
- (g) Artigo Urbano 6280 – 17% (dezassete por cento) do preço global.

2.3. O Imóvel pode ser adquirido para revenda.

3. Visitas ao Imóvel 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, sendo o Imóvel vendido no estado em que se encontra.
- 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 o potencial de edificabilidade e/ou 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 a 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 dos Defensores de Chaves, 6-4º andar
1000-117 Lisboa
ou
email: 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 09 de maio de 2019, 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. Os seguintes dizeres: “Oferta de preço e condições de pagamento para compra do Imóvel Convento de S. Francisco”.
- 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 financeiramente mais vantajosa, a apurar nos termos definidos no presente Regulamento, nomeadamente em 9.2 abaixo.

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 **peessoas singulares**, apresentação de cópia certificada de documento de identificação válido com fotografia, do qual conste o nome, data de nascimento e nacionalidade;
 - ii. Tratando-se de **peessoas coletivas**:
 - certidão do registo comercial ou, no caso de não residentes no território nacional, de documento equivalente, emitido pela entidade competente do respetivo país de origem, devidamente traduzido e certificado (com apostilha no caso de país aderente da Convenção de Haia);
 - cópia certificada de documento de identificação do beneficiário efetivo, nos termos previstos na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, com fotografia, do qual conste, designadamente, o nome completo, data de nascimento e nacionalidade do mesmo e indicação, com documentos que o comprovem, da cadeia de participações sociais da qual resulta semelhante condição;
- b. A menção “Proposta para aquisição do Imóvel Convento de S. Francisco”.
- 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 5.3 e 5.4 do presente Regulamento.

5.2. Cada proposta deverá ser acompanhada, sob pena de ser liminarmente rejeitada, dos seguintes documentos:

- i. Caso o Proponente seja uma pessoa singular:
 - do Anexo I ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante, devidamente preenchido e assinado, com a assinatura reconhecida, para os efeitos do disposto na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto;
 - nos casos em que a Proposta seja apresentada por um Representante do Proponente, do Anexo III ao presente Regulamento, que dele faz parte

integrante, devidamente preenchido e assinado, com a assinatura reconhecida, para os efeitos do disposto na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, bem como de procuração com os necessários poderes;

ii. No caso de o Proponente ser uma pessoa coletiva:

- do Anexo II ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante, devidamente preenchido e assinado, com a assinatura reconhecida na qualidade, para os efeitos do disposto na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto;
- do comprovativo de que o beneficiário efetivo do Proponente se encontra registado junto do “Registo Central do Beneficiário Efetivo” ou, no caso de pessoas coletivas não residentes em Portugal, junto da entidade equivalente do respetivo país de origem, devidamente traduzido e certificado (com apostilha no caso de país aderente da Convenção de Haia);
- do Anexo III ao presente Regulamento, que dele faz parte integrante, devidamente preenchido e assinado, com a assinatura reconhecida, para os efeitos do disposto na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto;

iii. Comprovativo de inexistência de dívidas à Autoridade Tributária e à Segurança Social ou, no caso de pessoas singulares ou coletivas não residentes em Portugal, documento equivalente, emitido pela entidade competente do respetivo país de origem, devidamente traduzido e certificado (com apostilha no caso de país aderente da Convenção de Haia);

5.3. Nas “Condições de Pagamento”, o proponente deverá indicar com clareza, o prazo em que se propõe outorgar a escritura pública de compra e venda do Imóvel, prazo esse nunca superior a 90 (noventa) dias de calendário e que deverá contar-se a partir da celebração do respetivo Contrato Promessa, este último a celebrar em conformidade com o 11.5 do presente. Não obstante, poderá o Proponente optar pela ida direta para escritura, a realizar na data prevista para a celebração do Contrato Promessa ou uma vez obtida a confirmação da não preferência por aqueles relativamente aos quais há preferências legais estabelecidas, consoante o facto que por último ocorrer. Não serão aceites quaisquer pedidos de prorrogação das datas constantes da Proposta apresentada, quer para a celebração do Contrato Promessa, quer para a outorga da escritura pública de compra e venda.

- 5.4. O proponente deverá ainda quantificar o montante a pagar a título de sinal e princípio de pagamento na data de celebração do 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.
- 5.5. Em qualquer caso, o remanescente do Preço deverá encontrar-se integralmente pago no momento da outorga da escritura.
- 5.6. As Propostas apresentadas deverão ser válidas, eficazes e estar providas, quando aplicável, de assinatura reconhecida na qualidade.
- 5.7. Não serão aceites propostas condicionadas.
- 5.8. 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, tendo em conta o prazo fixado na Proposta que vier a ser adjudicada. Não obstante, a ESTAMO reserva-se o direito de optar entre o agendamento da escritura de compra e venda para a data correspondente ao término do prazo constante da Proposta (nos termos do previsto no ponto 5.3) ou até 7 (sete) dias úteis após essa data, por razões de conveniência de agenda, não sendo admitidos pedidos de prorrogação do prazo a indicar pela ESTAMO, por parte do Proponente.
- 5.9. Os proponentes desde já se obrigam a dar cumprimento aos procedimentos previstos no presente 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 06 de setembro de 2019.
- 6.2. O Proponente poderá ser responsabilizado pelos prejuízos que causar decorrentes da eventual revogação da Proposta apresentada, caso nos termos do presente Regulamento 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 respetiva 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 5.3, 5.4 e 5.5 ou contrariem os prazos/valores referidos no presente RCV;
 - e) não sejam acompanhadas dos documentos referidos nas diversas alíneas do ponto 5.1, sendo liminarmente rejeitadas as Propostas que não contenham os elementos e/ou Anexos referidos no ponto 5.2.;
 - f) sejam condicionadas, as quais serão, igualmente, liminarmente rejeitadas.
- 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 – 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 uma ou mais das restantes Propostas não ser superior a 5% (cinco por cento), a ESTAMO procederá à negociação direta com os autores dessas Propostas,

concedendo um prazo não superior a 3 (três) dias para que, caso assim o entendam, os respetivos Proponentes reformulem e apresentem por escrito uma nova Proposta.

- 8.2. 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, a avaliação das propostas terá em consideração as condições e prazos propostos para o pagamento do preço oferecido por cada Proponente, de acordo com a seguinte fórmula: no processo de avaliação de cada proposta será calculada a soma dos valores de todos os pagamentos a efetuar pelo respetivo Proponente, atualizados a uma taxa anual de 4% (quatro por cento), privilegiando, assim, não só o preço global oferecido, mas também as propostas com prazos de pagamento mais reduzidos. Não haverá lugar a qualquer desconto financeiro ao preço proposto.
- 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 ata 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 ata de classificação final das propostas, aprovada pelo Conselho de Administração da ESTAMO, será publicada no sítio www.estamo.pt, após assinatura do Contrato Promessa com o candidato vencedor, sendo apenas identificada a identidade deste último.

10. Intervenção de Mediadores

10.1. Os custos da eventual intervenção de mediadores imobiliários que a entidade proponente tenha decidido contratar, serão por si suportados.

11. Adjudicação, depósito e celebração de Contrato Promessa

11.1. A adjudicação é comunicada ao Proponente vencedor, por carta registada com aviso de receção, e será acompanhada da respetiva minuta de Contrato Promessa de Compra e Venda, cujos termos essenciais refletirão a minuta que se junta ao presente Regulamento, acrescida unicamente do preenchimento dos seus espaços em branco e ainda dos elementos específicos constantes da Proposta vencedora e das condições previstas no presente RCV. 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 respetiva quitação, um montante equivalente a 3% (três por cento) do valor oferecido na Proposta, no prazo máximo de 3 dias úteis após a receção da comunicação referida no número anterior, considerando-se a mesma recebida, o mais tardar, três dias após a respetiva 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, 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 eventual responsabilidade imputável ao adjudicatário original, poderá emitir nova adjudicação provisória a favor da Proposta classificada imediatamente após a Proposta vencedora, podendo, se for o caso e previamente, aplicar-se o procedimento previsto no ponto 8. acima.

11.4. O adjudicatário apenas pode reclamar da minuta do Contrato Promessa entregue com a notificação de adjudicação provisória, se esta incluir alguma omissão ou alteração aos elementos constantes das presentes Condições de Venda, à Proposta adjudicada ou alguma alteração material à minuta anexa, que não decorrente das anteriores.

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 – a qual e em qualquer caso

se considera rececionada no prazo máximo de 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 aprazada.

- 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 coletiva, entidade diversa do adjudicatário, conquanto aquela seja detida por este, em pelo menos 50% do respetivo capital social.
- 11.8. No caso previsto no número anterior, o adjudicatário deverá enviar à ESTAMO, até 3 (três) dias úteis antes da data agendada para a celebração do contrato promessa, a informação e documentos previstos na alínea a) do ponto 5.1 e, quando aplicáveis, no ponto 5.2 relativos à entidade que irá celebrar aquele contrato.

12. Não adjudicação e negociações diretas

- 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 à efetiva 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 – 8 de maio de 2020 –, estabelecer negociações diretas com qualquer interessado na aquisição do Imóvel, 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 Anúncio Público de Venda do Imóvel, seja isoladamente, seja em conjunto com outros imóveis.

Anexos:

- I. Formulário de identificação de Pessoas Singulares/Beneficiário Efetivo;
- II. Formulário de Identificação de Pessoas Coletivas /Beneficiário Efetivo;
- III. Formulário de Identificação do Representante /Beneficiário Efetivo;
- IV. Brochura de apresentação do Imóvel;
- V. Certidão permanente do registo predial, caderneta predial, Certificados Energéticos e TAAD (Título de Alienação por Ajuste Direto);
- VI. Minuta do Contrato Promessa;
- VII. Levantamento topográfico.