

Anexo V – Caderno de Encargos

CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL SITO NA RUA DO ALEIXO, PORTO

“Consulta Pública n.º 2/2026 – MG”

Artigo 1º

Objeto

1. O presente caderno de encargos estabelece as regras pelas quais a Misericórdia de Gaia (adiante identificada pela sigla MG) procede diretamente à alienação do imóvel que integra o seu PATRIMÓNIO IMÓVEL SITO NA RUA DO ALEIXO, PORTO, sem mediação imobiliária, através do procedimento que designou por "Consulta Pública n.º 2/2026 - MG".
2. A venda do Património Imobiliário identificado no artigo 2º deste caderno de encargos foi deliberada pela Assembleia Geral da Misericórdia de Gaia, em reunião extraordinária realizada em 12/02/2026, e o recurso ao procedimento designado "consulta pública" para esse efeito foi deliberado em reunião ordinária da Mesa Administrativa em 08/01/2026;
3. A entidade adjudicante é a Misericórdia de Gaia e a escritura será outorgada pelos seus legais representantes, Provedor ou Vice-Provedor e Tesoureiro ou Secretário, após informação ao Bispo Diocesano sobre os elementos essenciais do negócio, como disposto nos artigos 18.º, 24.º, n.º 6, alínea a) do Compromisso em vigor na Instituição.
4. O PATRIMÓNIO IMÓVEL SITO NA RUA DO ALEIXO, PORTO, será vendido à entidade graduada em 1º lugar no procedimento de Consulta Pública n.º 2/2026-MG, sem prejuízo de poder ser chamada a proponente ordenada na posição seguinte se a anterior desistir ou não comparecer para a celebração do contrato, depois de notificada para o efeito.

Artigo 2º

Descrição do Prédio

A Misericórdia de Gaia é proprietária de:

- Imóvel sito na Rua do Aleixo, n.º 7 e 9, correspondente ao prédio urbano com o artigo matricial n.º 525, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 2539, da Freguesia de Lordelo do Ouro, Concelho do Porto.

Artigo 3º

Situação do Prédio

1. O prédio acima discriminado é vendido devoluto, livre de pessoas e bens, e sem quaisquer ónus ou encargos.
2. Os documentos respeitantes ao registo predial, inscrição matricial, alvará, planta topográfica e fotografias constam do Anexo ao presente caderno de encargos.
3. É da exclusiva responsabilidade do promitente comprador a recolha de todos os elementos de informação que considerem necessários para a apresentação de propostas e celebração do negócio de compra e venda.
4. No ato de apresentação da proposta e da celebração do contrato de compra o comprador declara ter perfeito conhecimento do estado de conservação em que se encontram os imóveis objeto do presente contrato, bem como dos direitos de preferência legais.
5. O promitente comprador também expressamente manifesta e declara que previamente à celebração do contrato:
 - a. Procedeu à vistoria ao prédio;
 - 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.
6. O prédio será vendido no estado em que se encontra, o qual é do inteiro conhecimento do promitente comprador, e relativamente ao qual a MG não dá quaisquer declarações ou garantias, nomeadamente, respeitantes a:
 - a. A aptidão para a finalidade que o promitente comprador pretender dar-lhe;
 - b. Às condições físicas do prédio;
7. 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 publica de compra e venda nos exatos termos e condições aqui estabelecidos, designadamente quanto ao preço.

Artigo 4.º

Preço e condições de pagamento

1. O preço da venda global e em conjunto do imóvel identificado nos artigos anteriores é o da proposta adjudicada, a qual terá de ser igual ou superior ao preço base de € **1.250.000,00** (um milhão, duzentos e cinquenta mil euros).
2. A título de **sinal** e início de pagamento, o concorrente e promitente comprador terá de pagar **15% (quinze por cento) do preço da proposta apresentada**, nos seguintes termos:
 - a. Com a apresentação da proposta e após a adjudicação, a título de sinal e início de pagamento, o concorrente cuja proposta seja adjudicada pagará € **50.000,00 (cinquenta mil euros)** através de cheque bancário ou visado;
 - b. O remanescente do sinal será pago na outorga do contrato promessa de compra e venda (CPCV).

3. O remanescente do preço é pago através de cheque bancário ou visado no ato da escritura de compra e venda, a celebrar no prazo máximo de noventa dias após a outorga do contrato promessa.
4. Os pagamentos devem ser realizados por cheque bancário ou cheque visado de banco estabelecido em Portugal.

Artigo 5.º

Tradição do prédio

Com a adjudicação não se opera a tradição dos prédios, o que apenas ocorrerá com a outorga da escritura pública de compra e venda e o pagamento integral do preço.

Artigo 6.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 a partir da data de outorga do contrato promessa de compra e venda.
2. A escritura será marcada pela MG e realizar-se-á no Porto, devendo a MG avisar o promitente comprador, por escrito, através do mesmo endereço de correio eletrónico, ou por carta registada com aviso de receção com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.
3. O promitente comprador deverá facultar à MG todos os documentos necessários para a escritura com a antecedência mínima de 3 (três) dias úteis em relação à data prevista para a escritura de compra e venda.

Artigo 7.º

Encargos

São da responsabilidade do promitente comprador todas as despesas e encargos relacionados com a celebração da escritura pública de compra e venda, incluindo o IMT e bem assim as taxas e os emolumentos devidos por eventuais atos de registo relativos à aquisição, bem como com despesas devidas por eventuais contratos de intermediação.

Artigo 8.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. As comunicações necessárias ao exercício dos direitos legais de preferência pelos respetivos titulares são da responsabilidade da MG, a qual diligenciará na sua realização, dando conhecimento ao promitente comprador.
3. No caso de algum dos respetivos beneficiários exercerem o seu direito legal de preferência, a MG dará imediato conhecimento do facto ao promitente 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 da 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 9.º
Incumprimento

A mora e o incumprimento seguirão os termos gerais do Direito, sem prejuízo de, em caso de incumprimento definitivo do presente contrato promessa de compra e venda, ficar expressamente atribuída à parte não faltosa a faculdade de requerer a execução específica, nos termos do art. 830º do Código Civil.

Artigo 10º
Comunicações

1. Todas as comunicações entre as Partes relativas ao presente procedimento serão feitas por carta registada com aviso de receção ou por e-mail para as seguintes moradas e correios eletrónicos, com exclusão de quaisquer outras, ficando ambas as Partes obrigadas a comunicar reciprocamente, qualquer alteração das mesmas:
 - a. Primeira Outorgante: Misericórdia de Gaia, Rua Teixeira Lopes, n.º 33, 4400-320 Vila Nova de Gaia - Portugal, com email: geral@scmg.pt; e
 - b. Segunda Contraente: morada e e-mail a indicar pelo adjudicatário.
2. As Partes obrigam-se a comunicar entre si eventual alteração da sua morada, sob cominação de as notificações se considerarem validamente efetuadas quando enviadas para as moradas ou contatos indicados.

Artigo 11.º
Branqueamento de Capitais

1. O promitente comprador declara que qualquer quantia por si a entregar no âmbito do contrato promessa de compra e venda, a título de sinal ou pagamento do remanescente do preço, não tem proveniência de qualquer atividade ilícita.
2. O promitente comprador vincula-se, no âmbito das disposições legais aplicáveis de natureza preventiva e repressiva do combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo, e em relação a todos os atos e operações abrangidas pelo Contrato, a prestar a informação relevante à MG e às competentes entidades supervisoras, designadamente sobre a identidade das partes contraentes, dos seus representantes, ou dos seus beneficiários efetivos, se aplicável, e dos meios de pagamento das transações.

Artigo 12.º
Dispensa de formalidades

As partes prescindem do reconhecimento presencial das assinaturas do contrato promessa de compra e venda e dos requisitos de forma previstos no art.º 410.º, nº 3 do Código Civil, renunciando expressamente ao direito de invocar a invalidade do contrato por omissão de tais requisitos.

Artigo 13.º
Lei aplicável

Em tudo o que o presente Caderno de Encargos seja omissivo é aplicável o disposto na legislação portuguesa.

Artigo 14.º

Foro

Para todos os litígios emergentes da interpretação e execução do contrato promessa de compra e venda a outorgar será territorialmente competente o Tribunal Judicial da Comarca do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 15.º

Anexos

Fazem parte integrante deste Caderno de Encargos os seguintes documentos identificados como:

- Anexo I – Certidão de Registo predial;
- Anexo II - Inscrição matricial;
- Anexo III - Planta topográfica;
- Anexo IV - Fotografias;