



CADERNO DE ENCARGOS

**HASTA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO LOTE DE TERRENO SITO NA RUA DO FREIXO,
FREGUESIA DE PEREIRA, CONCELHO DE MONTEMOR-O-VELHO.**

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

(Objeto)

1.O presente caderno de encargos tem por objeto a alienação de terreno com uma área de 390 m², e descrito com o Artigo Matricial nº 19 NIP, sito na Rua do Freixo, Freguesia de Pereira, Concelho de Montemor-o-Velho, de que é proprietária a Junta de Freguesia de Pereira.

Cláusula 2.ª

(Identificação do Imóvel)

1. O prédio, sito na rua do Freixo, freguesia de Pereira, concelho de Montemor-o-Velho.
2. O terreno tem as coordenadas X 161.535,00 e Y: 537.607,00
3. O local do terreno a que se refere o presente procedimento encontram-se devidamente identificados, em ortofotomapa do Google, constante do Anexo I ao presente caderno de encargos e do qual faz parte integrante.
4. Não se encontram inscritas hipotecas e penhoras.

Cláusula 3.ª

(Condições Prévias do Terreno)

O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo os compradores alegar defeitos para a não celebração do contrato.

Cláusula 4.ª
(Preço base)

Para efeitos do disposto no artigo 6.º do Programa do Procedimento, o preço base é de € 28 000,00 (vinte e oito mil euros),

Cláusula 5.ª
(Preço contratual)

Pela aquisição do terreno objeto do contrato e sem prejuízo das demais obrigações previstas no presente caderno de encargos, o adjudicatário deve pagar à Junta de Freguesia de Pereira o preço constante da proposta adjudicada.

Cláusula 6.ª
(Condições de pagamento)

1. O pagamento é efetuado do seguinte modo:
 - a) Uma única prestação, no ato da outorga do contrato de promessa compra e venda;
2. O pagamento a que se refere o número anterior é feito mediante entrega no ato da escritura, em cheque cruzado emitido em nome da Junta de Freguesia de Pereira ou através de transferência bancária para o IBAN PT50 0035 0255 00123960032 43, devendo neste caso o adjudicatário apresentar comprovativo da transferência.
3. Sempre que o pagamento seja efetuado por cheque não visado, o mesmo será considerado nulo sempre que não permita a arrecadação integral da importância mencionada no documento, devido a qualquer vício que afete o respetivo meio de pagamento ou que a entidade sacada recuse o seu pagamento por falta ou insuficiência de provisão.

Cláusula 7.ª
(Incumprimento e resolução)

1. Se o adjudicatário não cumprir de forma exata e pontual as obrigações contratuais ou parte delas por facto que lhe seja imputável, deve a Junta de Freguesia de Pereira notificá-lo para cumprir dentro de um prazo razoável, salvo quando o cumprimento se tenha tornado impossível.
2. Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo referido no número anterior, a Junta de Freguesia de Pereira pode optar pela efetivação das prestações de natureza fungível em falta, diretamente ou por intermédio de terceiro, ou por resolver o contrato com fundamento em incumprimento definitivo.
3. O disposto nos números anteriores não prejudica a aplicação pela Junta de Freguesia de Pereira de sanções previstas no contrato para o caso de incumprimento pelo adjudicatário, por facto que lhe seja imputável, nem a aplicação das disposições relativas à obrigação de indemnização por mora e incumprimento definitivo previstas no Código Civil.

4. A resolução do contrato por incumprimento do adjudicatário implica, para este, a perda de quaisquer direitos do terreno, podendo o mesmo ser novamente alienado, ficando o adjudicatário obrigado a repor a diferença entre a sua oferta e o valor obtido na nova alienação.

5. No caso previsto no número anterior, o adjudicatário perde o terreno, a título de cláusula penal.

Cláusula 8.ª

(Penalidades contratuais e força maior)

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do procedimento, a Junta de Freguesia de Pereira pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma pena pecuniária diária de € 80,00 (oitenta euros).

2. Na determinação da gravidade do incumprimento, terá em conta a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpado adjudicatário e as consequências do incumprimento.

3. a Junta de Freguesia de Pereira pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias, sem prejuízo do direito de exigir uma indemnização pelo dano excedente.

4. Não podem ser impostas penalidades, nem é havido como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que não resultem de falta ou negligência e que não possam ser conhecidas ou previstas à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

6. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período comprovadamente correspondente ao impedimento dela resultante

Cláusula 9.ª

(Cessão da posição contratual e subcontratação pelo adjudicatário)

1. Poderá ser autorizada pela Entidade adjudicante a cessão da posição contratual e a subcontratação.

2. A autorização da cessão da posição contratual depende da prévia apresentação dos documentos de habilitação relativos ao potencial cessionário exigidos ao cedente na fase de formação do contrato.

3. A autorização da subcontratação depende da prévia apresentação dos documentos de habilitação relativos ao potencial subcontratado que sejam exigidos ao subcontratante na fase de formação do contrato em causa.

Cláusula 10.ª

(Fiscalização do contrato)

A execução do contrato será fiscalizada por membro da Junta de Freguesia de Pereira, António da Silva Ferreira, designado para o efeito.

Cláusula 11.ª

(Contagem de prazos)

Salvo indicação expressa em contrário, os prazos previstos no presente caderno de encargos contam-se por dias seguidos, não se suspendendo aos sábados, domingos e feriados.

Cláusula 12.ª

(Normas subsidiárias)

Em tudo o que não estiver previsto no presente caderno de encargos aplica-se o disposto no Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua versão mais recente dada pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro e no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo DL n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua versão mais recente dada pela Lei n.º 30/2021, de 21/05.

ANEXO I

(PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DO LOTE DE TERRENO)

(Cfr. n.º 2 da cláusula 1.ª do Caderno de Encargos)



Edifício da Junta de Freguesia de Pereira, em 14 de fevereiro de 2025

O Presidente da Junta

António da Silva Ferreira

(António da Silva Ferreira)

