



Comboios de Portugal, E.P.E.

Imóvel da rua Castilho nº 3 e 3A em Lisboa

REGRAS E CONDIÇÕES DE VENDA

Artigo 1.º

Objeto

As presentes condições de venda destinam-se a estabelecer as normas pelas quais a CP - Comboios de Portugal, E.P.E. procede à abertura de um procedimento que tem por objeto a alienação do prédio descrito no artigo seguinte, adiante designado "rua Castilho nº 3".

Artigo 2.º

Descrição do Prédio

1. A CP – Comboios de Portugal, E.P.E. é proprietária do prédio, sito na rua Castilho, nº 3 e 3-A em Lisboa, constituído por edifício com cave, R/C e 3 pisos. Descrito na conservatória do registo predial de Lisboa ficha 381 e inscrito na Matriz urbana da freguesia de S. Mamede sob o artigo 565. Certificação energética e ar interior SCE87783235 com classificação "C".
2. O referido prédio tem as seguintes áreas aproximadas:
 - Área do terreno: 314 m²;
 - Área de implantação: 257 m²;
 - Área bruta privativa: 1.285 m².
3. Teve parecer favorável um PIP (processo nº 665/EDI/2010) para este imóvel que contempla a construção de mais 2 pisos, sótão e ocupação do logradouro lateral.
4. O dossier promocional do prédio a alienar consta do **Anexo III** às presentes Regras e Condições de Venda e delas faz parte integrante.
5. Os documentos respeitantes a registo predial e caderneta constam do **Anexo IV** às presentes Regras e Condições de Venda.

Artigo 3.º

Visitas ao Prédio e Esclarecimentos

1. Qualquer interessado poderá visitar o imóvel da "rua Castilho nº 3 e 3A" durante o prazo fixado para a apresentação de propostas.
2. Os pedidos de visita deverão ser efetuados para o endereço eletrónico 3imoveis@cp.pt, com uma antecedência mínima de 24 horas relativamente à data pretendida.



Comboios de Portugal, E.P.E.

3. A CP confirmará a data e hora da visita, via e-mail.
4. As visitas decorrerão durante o horário de funcionamento da empresa.
5. Quaisquer esclarecimentos relativos à venda ou à identificação e características do prédio deverão ser solicitados por escrito, através do endereço eletrónico 3imoveis@cp.pt até 7 (sete) dias úteis antes da data de apresentação de propostas e serão respondidas nos 3 (três) dias úteis seguintes e disponibilizadas a todos os interessados no site da CP.
6. É da exclusiva responsabilidade dos concorrentes a recolha de todos os restantes 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

Regras gerais

1. É intenção da CP proceder à venda do prédio acima identificado, não se vinculando, porém, a fazê-lo, podendo dar por findo o presente procedimento, em qualquer altura, não tendo que apresentar qualquer justificação, sem que assista aos eventuais interessados qualquer direito de indemnização, seja a que título for. A eventual decisão que ponha termo ao presente procedimento será comunicada a todos os concorrentes.
2. O prédio será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos e no estado de conservação em que se encontrar.
3. O contrato de compra e venda a celebrar por escritura notarial, será precedido da formalização de contrato promessa, nos termos do **Anexo II**, que será outorgado no prazo de 15 dias a contar da notificação da decisão de venda.
4. Os termos do contrato-promessa são os constantes do **Anexo II**, sem prejuízo das alterações que venham a ser introduzidas ao presente procedimento.
5. O contrato de compra e venda será celebrado no prazo máximo de 30 dias após a celebração do contrato promessa referido no número anterior.
6. Todas as despesas e encargos decorrentes da formalização quer do contrato promessa quer da escritura definitiva são da conta do comprador.
7. A presente venda está igualmente subordinada às preferências previstas na lei.



Comboios de Portugal, E.P.E.

Artigo 5.º

Preço de referência

O preço de referência é de **€ 3.820.000,00** (três milhões e oitocentos e vinte mil euros).

Artigo 6.º

Modo e Condições de pagamento

1. Na data da celebração do contrato promessa de compra e venda o concorrente vencedor entregará à CP um montante equivalente a 25% do preço proposto, sendo 5% entregues a título de sinal e 20% entregues a título de antecipação do pagamento mas sem carácter de sinal.
2. O remanescente do preço será pago pelo concorrente vencedor aquando da celebração da escritura pública.
3. Os pagamentos serão feitos através de cheque bancário, por banco estabelecido em Portugal.

Artigo 7.º

Da marcação das escrituras

1. A marcação da escritura pública será efetuada pela CP.
2. A escritura pública ocorrerá em Lisboa, em local e data a indicar pela CP.

Artigo 8.º

Da proposta

1. Podem apresentar proposta as pessoas singulares maiores e as pessoas coletivas que tenham a situação tributária e contributiva regularizada.
2. A proposta será redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas e assinada pelo concorrente ou por representante com poderes para o obrigar, de acordo com o modelo **Anexo I** devendo as assinaturas ser devidamente reconhecidas com indicação expressa da qualidade em que são feitas. Cada proposta deve indicar a identificação completa do proponente (nome ou denominação social, número de identificação fiscal, morada ou sede social, n.º de telefone, e-mail) e, em caso de representação, deverá exibir a respetiva procuração com os poderes necessários.
3. No caso de pessoas singulares, deverá ser apresentada cópia de documento de identificação válido com fotografia, do qual conste o nome, data de nascimento e nacionalidade.



Comboios de Portugal, E.P.E.

4. No caso de pessoas coletivas, deverá ser apresentada cópia do cartão de identificação de pessoa coletiva, certidão do registo comercial ou certidão permanente ou, no caso de não residentes no território nacional, de documento equivalente, e ainda identificação do “beneficiário efetivo”, para os efeitos do disposto nos artigos 29.º e seguintes da Lei 83/2017, de 18 de agosto.
5. No caso de serem apresentadas propostas por empresas de mediação imobiliária, estas devem identificar a entidade interessada compradora, não sendo da conta da CP quaisquer comissões pela eventual intermediação.
6. O preço proposto será sempre expresso em euros, indicado por extenso.
7. A proposta e os documentos que a constituem deverão ser encerrados em invólucro opaco e fechado, devendo de tal invólucro constar a menção “**Proposta para aquisição da rua Castilho nº 3 e 3A, em Lisboa**”, bem como a denominação social do concorrente.
8. A proposta e respetivos elementos deverão ser entregues **até às 18:00 horas do dia 08 de maio de 2018**, em mão, contra recibo, ou através de correio registado com aviso de receção, para o seguinte endereço:

CP – Comboio de Portugal, E.P.E
Secretaria-Geral
Calçada do Duque, n.º 20
1249-109 Lisboa

9. Não serão aceites propostas condicionadas.
10. O prazo de validade das propostas é de 90 (noventa) dias, a contar da data limite para a sua receção, salvo se o proponente apresentar prazo superior.
11. O adjudicatário responderá pelos prejuízos que causar em virtude de eventual revogação da proposta apresentada.

Artigo 9.º

Abertura das propostas

Realizar-se-á ato público da abertura de propostas na Calçada do Duque, nº.20- Lisboa, pelas 11 horas do dia 09 de maio de 2018. Só poderão intervir no ato os proponentes que para o efeito estiverem documentados, bastando o cartão de cidadão ou bilhete de identidade. No



Comboios de Portugal, E.P.E.

caso de intervenção de representante de pessoa coletiva deverá ser ainda exibida procuração passada pela empresa da qual conste identificação do(s) representante(s) e os necessários poderes para o ato.

Artigo 10.º

Esclarecimentos sobre as propostas

1. A CP poderá solicitar aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeitos de apreciação das mesmas.
2. Os esclarecimentos prestados pelos concorrentes fazem parte integrante das respetivas propostas.

Artigo 11.º

Causas de exclusão das propostas

1. São excluídas as propostas que não observem as formalidades essenciais consagradas no artigo 8.º destas Regras e Condições de Venda.
2. São igualmente excluídas as propostas que apresentem um preço inferior ao preço de referência consagrado no artigo 5.º das presentes Regras e Condições de Venda.

Artigo 12.º

Avaliação das propostas e fase de negociação

As propostas serão avaliadas de acordo com o critério **da proposta economicamente mais vantajosa**, de forma faseada, e de acordo com a seguinte metodologia:

- i. Num primeiro momento, as propostas serão ordenadas de acordo com os preços apresentados, do mais elevado para o mais baixo;
- ii. Posteriormente, os concorrentes que apresentarem as propostas com os três melhores preços (mais elevados) são convidados a melhorar as suas propostas, em prazo a indicar pela CP, não inferior a 2 dias.
- iii. Caso se verifique empate em relação ao preço mais elevado, serão os respetivos concorrentes novamente convidados a apresentar nova proposta melhorada.
- iv. A apresentação das propostas melhoradas segue as regras definidas no artigo 8.º.

Artigo 13.º

Notificação e adjudicação



Comboios de Portugal, E.P.E.

1. Se a CP decidir adjudicar, notificará o primeiro classificado através de carta registada com aviso de receção, acompanhada do respetivo contrato-promessa de compra e venda.
2. No prazo de 15 dias, o adjudicatário deve confirmar o seu interesse na compra, entregando à CP o contrato promessa de compra e venda assinado, com assinatura reconhecida na qualidade, e cheque bancário (cheque emitido por um banco estabelecido em Portugal, com garantia de provisão), correspondente a 25% do valor da proposta de compra (5% a título sinal e 20% a título de antecipação do pagamento mas sem carácter de sinal).
3. Deverá ainda o adjudicatário, nesse prazo, remeter à CP documentos comprovativos de que não tem quaisquer dívidas às Finanças ou à Segurança Social.

Artigo 14.º

Desistência

1. Caso o concorrente não confirme o seu interesse no prazo e nos termos referidos no n.º 2 do artigo anterior, ou não remeta à CP os documentos comprovativos de que não tem quaisquer dívidas às Finanças ou à Segurança Social, considera-se que desistiu da compra, podendo a venda, se a CP o entender, ser efetuada ao concorrente classificado no lugar imediatamente a seguir.
2. Caso ocorra desistência do adjudicatário depois de cumprido o n.º 2 do artigo anterior do presente documento, o respetivo cheque é considerado perdido a favor da CP.

Artigo 15.º

Foro

Para dirimir quaisquer questões relativas ao presente procedimento é competente o tribunal da comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 16.º

Integram as condições de venda os seguintes anexos:

- Anexo I — Modelo de proposta
- Anexo II — Modelo de contrato-promessa de compra e venda
- Anexo III — Dossier Promocional



Comboios de Portugal, E.P.E.

- Anexo IV - Documentos (registo predial e caderneta)

Lisboa, 29 de março de 2018