



PROPOSTA BENEMÉRITO

José Dias Coimbra, professor de formação, chegou a Arganil no ano de 1955, ano seguinte à inauguração do Cineteatro Alves Coelho.

Não sendo natural de Arganil, rapidamente se tornou num arganilense de alma, assumindo diversos cargos e responsabilidades nas instituições locais.

Para além do ensino enquanto professor, foi Delegado Escolar, Presidente da Câmara Municipal, antes e depois do 25 de Abril, sinónimo de um reconhecimento do trabalho e dedicação por parte das comunidades locais.

Na vida associativa, esteve envolvido em diversas instituições, desde a Casa do Povo onde foi presidente, passando pela fundação do Lions Clube de Arganil, pelos Bombeiros Voluntários e bem assim na Filarmónica Arganilense. No entanto, foi nesta Casa, a Santa Casa da Misericórdia de Arganil, que dedicou grande parte da sua vida ao serviço dos outros.

Entrou nela em 1959, assumindo depois o cargo de Secretário, responsável pela contratação dos médicos Adolfo Rocha e Fernando Vale, este último fundador do Partido Socialista, e o primeiro eternizado como escritor Miguel Torga.

Já em democracia, foi fundador da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e, depois de ter completado mandato à frente da Autarquia de Arganil, assumiu em 1982 o cargo de Provedor, onde permaneceu cerca de 40 anos, transitando depois para Presidente da Mesa da Assembleia Geral, lugar onde veio a falecer.

A ele se deveu a construção do Complexo Social Comendador Cruz Pereira, onde funciona o Lar-ERPI, Centro de Dia, SAD, Serviços Administrativos e demais serviços de apoio (armazém, lavandaria, cozinha).

Mas foi também com ele que o Complexo de Saúde teve o seu início, através da instalação da Clifiargus, atual Unidade de Medicina Física e de Reabilitação da Misericórdia, do Hospital Dr. Fernando Vale – Unidade de Cuidados Continuados Integrados e, mais recentemente, a reabilitação do antigo Hospital de Beneficência Condessa das Canas.



De igual modo, o Complexo Desportivo e Cultural foi uma realidade pelas mãos do Prof. Coimbra, tendo sido construídas no final na década de 90 as piscinas “Zé Miguel Coimbra”, cujo nome honra o seu filho querido de igual nome, bem como o campo desportivo e balneários de apoio.

Anos mais tarde, veio juntar-se a esse Complexo a reabilitada Igreja da Misericórdia e o seu órgão de tubos, bem como, a Academia Condessa das Canas, sita no Paço Grande, na antiga escola Adães Bermudes.

A Mata, rebatizada “Mata das Misericórdias”, onde teve lugar em 2011 a Sessão de Encerramento do X Congresso Nacional das Misericórdias Portuguesas, presidida por Sua Excelência o Presidente da República de então, Prof. Doutor Aníbal Cavaco Silva, tendo sido entregue ao “Prof. Coimbra” o Título de Benemérito da União das Misericórdias Portuguesas, da qual a Misericórdia de Arganil foi fundadora em 1976.

À data, esse reconhecimento foi o corolário de outros reconhecimentos públicos, como foram os casos da atribuição da Comenda da Ordem do Infante D. Henrique, em 2008 pelo então Presidente da República, e também no mesmo ano, a Medalha de Ouro do Município de Arganil.

José Dias Coimbra, deixou na Misericórdia de Arganil uma marca indelével de entrega e dedicação que faz parte da identidade desta Instituição, traduzida no pensamento de que quando se tem a razão do seu lado, ninguém se pode vergar às pressões, sejam elas de quem for e de onde vierem, sob pena de se perder a independência nos pensamentos e nas ações.

Por tudo isto, e muito mais haveria, a Mesa Administrativa propõe a atribuição do Grau de Benemérito, ao abrigo da Clausula 4ª do Regulamento de Atribuição de Títulos, Condecorações e Votos, para que se cuide da memória dos que partiram e do futuro dos que ficam.

Arganil, aos 14 de Fevereiro de 2024

O Provedor,

(Prof. António Carvalhais da Costa)



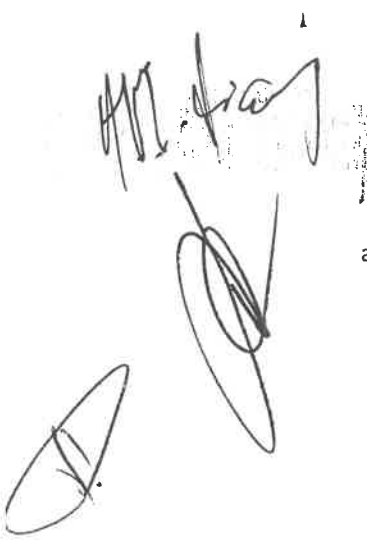
CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1.º CONTRATANTES E PROMITENTES VENDEDORES: **António Carvalhais da Costa**, casado, contribuinte número 100 704 794, e **Armando Lourenço Jorge Figueiredo**, maior, contribuinte número 132 970 872, que intervêm nas qualidades de, respetivamente, Provedor e Tesoureiro, em nome e em representação da **SANTA CASA MISERICÓRDIA DE ARGANIL**, pessoa coletiva com o contribuinte número 501157654, instituição canonicamente ereta e dotada de personalidade jurídica nos foros canónico e civil, com estatuto de IPSS, com sede na Rua Comendador Cruz Pereira, 3300-034 Arganil;

2.º CONTRATANTE E PROMITENTE COMPRADOR: **NUNO MARTINS DIAS**, divorciado, contribuinte número 175 211 469, portador(a) do Cartão de Cidadão número 06587979 1 ZY1, válido até 20/06/2028, emitido pela República Portuguesa, que intervém na qualidade de mandatário, em nome e em representação de **RAÍZES FIDALGAS COMPRA, VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS, UNIPESSOAL, LDA.**, sociedade unipessoal por quotas com o número de identificação de pessoa coletiva e contribuinte número 514 201 711, com sede em Rua D. Dinis, n.º 4 C, Venteira, 2720-164 Amadora, com o capital social de € 5.000,00 (cinco mil euros);

CONSIDERANDO QUE:

- 1) Os 1.ºs contratantes declaram que intervêm na qualidade de Provedor e Tesoureiro, em nome e em representação da Santa Casa da Misericórdia de Arganil, que é uma pessoa coletiva, canonicamente ereta e dotada de personalidade jurídica nos foros canónico e civil, com estatuto de IPSS, e que, nos termos dos respetivos estatutos, a competência para deliberar e autorizar a venda de património pertence à Assembleia-Geral;
- 2) O 2.º contratante declara que intervém na qualidade de mandatário, em nome e em representação da sociedade comercial unipessoal por quotas Raízes Fidalgas Compra, Venda e Administração de Imóveis, Lda., cujos poderes lhe foram conferidos por procuração outorgada em vinte e seis de agosto de dois mil e dezanove, com registo efetuado no respetivo portal em 2022-06-17 e com o código de certidão PR-48376-66132-71734, válida até 2024-06-18, nomeadamente os de gerência comercial, entre os quais de prometer comprar e comprar, pelo preço, cláusulas, termos e condições que entender convenientes, quaisquer bens imóveis, no todo ou em parte, pagar o preço;
- 3) O 2.º contratante declara que a sociedade comercial unipessoal por quotas Raízes Fidalgas Compra, Venda e Administração de Imóveis, Lda. tem por objeto social a compra, venda e administração de imóveis, revenda dos adquiridos para esse fim, arrendamentos e exploração de bens imobiliários próprios ou arrendados (cfr. certidão permanente cujo código de acesso é o 0752-7271-7846, válida até 28/02/2024) e que a sociedade cumpriu a obrigação declarativa referente ao RCBE, cujo código de acesso é o b6c8d439-7e0a-4305-bca3-0aa3b7a02254;
- 4) Os 1.ºs contratantes, nas apontadas qualidades, declaram que a sua representada, Santa Casa da Misericórdia de Arganil, é dona e legítima possuidora, com exclusão de outrem, dos seguintes prédios:



a. **FRAÇÃO AUTÓNOMA "A"**, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 576, da Freguesia de Mina de Água, concelho de Amadora, que se localiza na Av. Miguel Bombarda, 56, 56A e 56B, n.º 56, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde a cave direita, afeta a habitação, com origem no artigo urbano n.º 427-A, da Freguesia de Mina (Extinta), concelho da Amadora, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na citada Av. Miguel Bombarda, 56, 56A e 56B, n.º 56, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde um prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º andares construído de novo em 10/11/1959 com S.C. 170,20 e L 150,80, que proveio do artigo 3328, da ex freguesia da Amadora; descrito na **Conservatória do Registo Predial de Amadora** sob o número 1548-A, da freguesia de Mina, e aí inscrito a favor da representada dos 1.ºs contratantes sob a AP. 9 de 1992/02/20; **Certificado Energético** SCE 271369937, válido até 28/02/2032;

i. A referida fração autónoma "A" encontra-se onerada através de um "contrato de arrendamento de fim habitacional e com prazo certo", celebrado pelo prazo de cinco anos, com início em 1 de novembro de 2019 e termino em 1 de novembro de 2024, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o **ANEXO 1**;

ii. A representada dos 1.ºs contratantes enviou carta registada com AR ao arrendatário Sr. Islam Md Uddin, datada de 27/09/2023, expedida em 29/09/2023, rececionada pelo destinatário em 02/10/2023, através do qual comunicou a oposição à renovação do referido contrato de arrendamento, cuja cessação ocorrerá em **01/11/2024**, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o **ANEXO 2**;

b. **FRAÇÃO AUTÓNOMA "B"**, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 576, da Freguesia de Mina de Água, concelho de Amadora, que se localiza na Av. Miguel Bombarda, 56, 56A e 56B, n.º 56, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde a cave esquerda, afeta a habitação, com origem no artigo urbano n.º 427-B, da Freguesia de Mina (Extinta), concelho da Amadora, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na citada Av. Miguel Bombarda, 56, 56A e 56B, n.º 56, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde um prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º andares construído de novo em 10/11/1959 com S.C. 170,20 e L 150,80, que proveio do artigo 3328, da ex freguesia da Amadora; descrito na **Conservatória do Registo Predial de Amadora** sob o número 1548-B, da freguesia de Mina, e aí inscrito a favor da representada dos 1.ºs contratantes sob a AP. 9 de 1992/02/20; **Certificado Energético** SCE 271370222, válido até 28/02/2032;

i. A referida fração autónoma "B" encontra-se onerada através de um contrato de arrendamento, celebrado pelo prazo de seis meses, com início em 1 de

janeiro de 1974 e termino no último dia do mês de junho de 1974, renovável, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o **ANEXO 3**;

- c. **FRAÇÃO AUTÓNOMA "F"**, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 576, da Freguesia de Mina de Água, concelho de Amadora, que se localiza na Av. Miguel Bombarda, 56, 56A e 56B, n.º 56, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde a R/c direito, afeta a habitação, com origem no artigo urbano n.º 427-F, da Freguesia de Mina (Extinta), concelho da Amadora, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na citada Av. Miguel Bombarda, 56, 56A e 56B, n.º 56, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde um prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º andares construído de novo em 10/11/1959 com S.C. 170,20 e L 150,80, que proveio do artigo 3328, da ex freguesia da Amadora; descrito na **Conservatória do Registo Predial de Amadora** sob o n.º 1548-F, da freguesia de Mina, e aí inscrito a favor da representada dos 1.ºs contratantes sob a AP. 9 de 1992/02/20; **Certificado Energético** SCE 217370626, válido até 28/02/2032;

- i. A referida fração autónoma "F" encontra-se onerada através de um contrato de arrendamento, celebrado pelo prazo de seis meses, com início em 1 de dezembro de 1958 e termino no último dia do mês de maio de 1959, renovável, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o **ANEXO 4**;

- d. **FRAÇÃO AUTÓNOMA "H"**, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 578, da Freguesia de Mina de Água, concelho de Amadora, que se localiza na Av. Miguel Bombarda, 58, 58A e 58B, n.º 58, Amadora, 2700-581 Amadora, a que corresponde a 1.º Esq., afeta a habitação, com origem no artigo urbano n.º 428-H, da Freguesia de Mina (Extinta), concelho da Amadora, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na citada Av. Miguel Bombarda, 58, 58A e 58B, n.º 58, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde um prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de cave, rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º andares construído de novo em 10/11/1959 com S.C. 170,20 e L 150,80, que proveio do artigo 3331; descrito na **Conservatória do Registo Predial de Amadora** sob o n.º 1491-H, da freguesia de Mina, e aí inscrito a favor da representada dos 1.ºs contratantes sob a AP. 12 de 1992/07/15; **Certificado Energético** SCE 122621822, válido até 04/04/2026;

- i. A referida fração autónoma "H" encontra-se onerada através de um "contrato de arrendamento habitacional com prazo certo", celebrado pelo prazo de cinco anos, com início em 1 de junho de 2017 e termino em 30 de maio de 2022, renovável por períodos sucessivos de um ano enquanto não for denunciado, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o **ANEXO 5**;



ii. A representada dos 1.ºs contratantes enviou carta registada com AR ao arrendatário Sr. Aristides Joaquim Lima Lopes, datada de 27/09/2023, expedida em 29/09/2023, rececionada em nome do destinatário em 04/10/2023, através do qual comunicou a oposição à renovação do referido contrato de arrendamento, cuja cessação ocorrerá em 30/05/2024, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o ANEXO 6;

e. **FRAÇÃO AUTÓNOMA "I"**, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 578, da Freguesia de Mina de Água, concelho de Amadora, que se localiza na Av. Miguel Bombarda, 58, 58A e 58B, n.º 58, Amadora, 2700-581 Amadora, a que corresponde a 2.º dto., afeta a habitação, com origem no artigo urbano n.º 428-I, da Freguesia de Mina (Extinta), concelho da Amadora, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na citada Av. Miguel Bombarda, 58, 58A e 58B, n.º 58, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde um prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de cave, rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º andares construído de novo em 10/11/1959 com S.C. 170,20 e L 150,80, que proveio do artigo 3331; descrito na **Conservatória do Registo Predial de Amadora** sob o n.º 1491-I, da freguesia de Mina, e aí inscrito a favor da representada dos 1.ºs contratantes sob a AP. 12 de 1992/07/15; **Certificado Energético** SCE 122622116, válido até 04/04/2026;

i. A referida fração autónoma "I" encontra-se onerada através de um "contrato de arrendamento para habitação com prazo certo", celebrado pelo prazo de cinco anos, com início em 1 de janeiro de 2012 e termino em 31 de dezembro de 2016, renovável por períodos de um ano enquanto não for denunciado, com aditamento por alteração de locado e renda mensal, datado de 16/05/2016, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o ANEXO 7;

ii. A representada dos 1.ºs contratantes enviou carta registada com AR à arrendatária Sr.ª Júlia Santos Monteiro, datada de 27/09/2023, expedida em 29/09/2023, rececionada pela destinatária em 04/10/2023, através do qual comunicou a oposição à renovação do referido contrato de arrendamento, cuja cessação ocorrerá em 16/05/2024, conforme cópia que passa a fazer parte integrante do presente contrato e passa a constituir o ANEXO 8;

iii. À referida comunicação, a arrendatária Sr.ª Júlia Santos Monteiro respondeu por comunicação datada de 06/11/2023, tendo a representada dos 1.ºs contratantes, através de carta registada com AR, datada de 24/01/2024, expedida em 25/01/2024, rececionada em nome da destinatária em 26/01/2024, aceitado como data da cessação do contrato de arrendamento o

dia 31/12/2024, conforme cópias que passam a fazer parte integrante do presente contrato e passam a constituir os ANEXO 9 e 10;

- f. **FRAÇÃO AUTÓNOMA "M"**, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 578, da Freguesia de Miña de Água, concelho de Amadora, que se localiza na Av. Miguel Bombarda, 58, 58A e 58B, n.º 58, Amadora, 2700-581 Amadora, a que corresponde a 3.º esq., afeta a habitação, com origem no artigo urbano n.º 428-M, da Freguesia de Mina (Extinta), concelho da Amadora, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na citada Av. Miguel Bombarda, 58, 58A e 58B, n.º 58, Amadora, 2700-584 Amadora, a que corresponde um prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de cave, rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º andares construído de novo em 10/11/1959 com S.C. 170,20 e L 150,80, que proveio do artigo 3331; descrito na **Conservatória do Registo Predial de Amadora** sob o n.º 1491-M, da freguesia de Mina, e aí inscrito a favor da representada dos 1.ºs contratantes sob a AP. 13 de 1992/07/15; **Certificado Energético** SCE 271309729, válido até 28/02/2032;

- i. A referida fração autónoma "M" encontra-se onerada através de um "contrato de arrendamento" celebrado por seis meses, com início em 1 de junho de 1965 e termino no último dia do mês de novembro de 1965, cujo aditamento por transmissão foi celebrado no dia 16/2/2001, conforme cópias que passam a fazer parte integrante do presente contrato e passam a constituir os **ANEXOS 11 E 12**;

- 5) O 2.º contratante, nas apontadas qualidades, reconhece que as frações supra identificadas realizam cabalmente os fins a que a sua representada as destinará, independentemente do respetivo estado de conservação e/ou ocupação;

POSTO ISTO,

Entre todos os contratantes é reduzido a escrito o contrato promessa de compra e venda, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes e, em tudo o que neste não estiver expressamente previsto, pela legislação aplicável.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(OBJETO)

Os 1.ºs contratantes, em nome e em representação da sua representada, prometem vender à representada do 2.º contratante, e este, nas apontadas qualidades, promete comprar para a sua representada, as seis frações autónomas identificadas nas alíneas a) a f) dos Considerandos supra, em conjunto.

§ **ÚNICO**: A transmissão das referidas frações será efetuada sem quaisquer ónus ou encargos, com exceção dos contratos de arrendamento em ANEXO, que o 2.º contratante, nas qualidades em que



intervém, reconhece a respetiva existência, aceita-os para a sua representada, que, com a celebração do contrato prometido, assumirá a atual posição de arrendatária da Santa Casa da Misericórdia de Arganil.

CLÁUSULA SEGUNDA

(PREÇO)

O preço ajustado entre todos os contratantes para a transmissão das seis frações autónomas, em conjunto, é de € 500.000,00 (quinhentos mil euros), é será pago pela forma seguinte:

1. € 150.000,00 (cento e cinquenta mil euros), a título de sinal e de princípio de pagamento, na data de assinatura do presente contrato promessa, por transferência bancária da conta bancária com o IBAN PT 50 0018 0003 5140 0521 0208 0 para conta bancária da representada dos 1.ºs contratantes com o IBAN PT 50 0035 0105 0000 0043 2300 5;
2. € 50.000,00 (cinquenta mil euros), a título de reforço de sinal e de princípio de pagamento, durante o mês de abril de dois mil e vinte e quatro, por transferência bancária da conta bancária com o IBAN PT 50 0018 0003 5140 0521 0208 0 para conta bancária da representada dos 1.ºs contratantes com o IBAN PT 50 0035 0105 0000 0043 2300 5;
3. € 50.000,00 (cinquenta mil euros), a título de reforço de sinal e de princípio de pagamento, durante o mês de julho de dois mil e vinte e quatro, por transferência bancária da conta bancária com o IBAN PT 50 0018 0003 5140 0521 0208 0 para conta bancária da representada dos 1.ºs contratantes com o IBAN PT 50 0035 0105 0000 0043 2300 5;
4. € 50.000,00 (cinquenta mil euros), a título de reforço de sinal e de princípio de pagamento, durante o mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro, por transferência bancária da conta bancária com o IBAN PT 50 0018 0003 5140 0521 0208 0 para conta bancária da representada dos 1.ºs contratantes com o IBAN PT 50 0035 0105 0000 0043 2300 5;
5. O valor remanescente, no ato de celebração de escritura pública de compra-venda ou de documento equivalente.

CLÁUSULA TERCEIRA

(DATA, HORA E LOCAL PARA A COMPRA-VENDA)

O contrato prometido será formalizado por escritura pública de compra-venda ou documento equivalente, a outorgar no prazo de 15 (quinze) dias após o termo do prazo para qualquer dos arrendatários exercer o direito de preferência a que possa ter direito, cabendo a sua marcação à representada dos 1.ºs contratantes.

§ PRIMEIRO: A data, hora e o local para a outorga do contrato prometido devem ser comunicados aos restantes contratantes com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência.

§ SEGUNDO: Todos os contratantes obrigam-se a entregar reciprocamente todos os elementos, documentos e outros no prazo de 5 (cinco) dias a contar de qualquer interpelação para o efeito.

§ TERCEIRO: Sem prejuízo do estabelecido no parágrafo anterior, a representada dos 1.ºs contratantes obriga-se a entregar à representada do 2.º contratante a declaração emitida pelo(s) Administrador(s)

do(s) Condomínio(s), da qual conste o montante de todos os encargos de condomínio em vigor relativamente à(s) fração(ões), com especificação da natureza, respetivos montantes e prazos de pagamento, bem como, caso se verifique, das dívidas existentes, respetiva natureza, montantes, datas de constituição e ou vencimento, até à data da celebração do contrato prometido, nos termos da Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro.

CLÁUSULA QUARTA

(DELIBERAÇÕES DOS ÓRGÃOS DA SCMA)

Verificando-se a existência de uma deliberação da Assembleia Geral da representada dos 2.ºs contratantes que não autorize a celebração do contrato prometido e/ou que por qualquer meio a inviabilize, o presente contrato promessa de compra e venda deixa de produzir quaisquer efeitos, obrigando-se a representada do(s) 1.º(s) contratante(s) a devolver à representada do 2.º contratante, em singelo, todas as quantias recebidas a título de sinal, reforço de sinal e princípio de pagamento.

CLÁUSULA QUINTA

(DIREITO DE PREFERÊNCIA)

Incumbe à representada dos 1.ºs contratantes proceder às comunicações que se vierem a mostrar devidas para o exercício do direito de preferência por parte dos arrendatários das frações autónomas objeto do presente contrato, cujas comunicações, por acordo dos 1.ºs e 2.ºs contratantes, nas respetivas qualidades, serão efetuadas no início de janeiro de dois mil e vinte e cinco e serão efetuadas pelo preço global das seis frações, obrigando-se a representada do(s) 1.º(s) contratante(s) a devolver à representada do 2.º contratante, em singelo, todas as quantias recebidas a título de sinal, reforço de sinal e princípio de pagamento, caso o direito de preferência seja exercido de forma válida e eficaz relativamente ao conjunto das seis frações ou proporcionalmente, no caso de o referido direito vier a ser exercido relativamente a alguma fração.

CLÁUSULA SEXTA

(ENTREGA DE CHAVES)

A representada dos 1.ºs contratantes facultará à representada do 2.º contratante as chaves das frações A, H e I à medida que as mesmas lhe sejam entregues devoluta(s) de pessoas e bens, sem que a referida entrega de chaves possa ser considerada transmissão da posse de qualquer uma das frações.

§ PRIMEIRO: A representada do 2.º contratante não poderá fazer quaisquer obras em qualquer uma das frações autónomas enquanto não for celebrado o contrato prometido.

§ SEGUNDO: A representada do 2.º contratante jamais poderá invocar direito de retenção sobre qualquer uma das frações e jamais poderá reclamar qualquer indemnização e/ou compensação por qualquer obra, direitos a que expressa e antecipadamente renuncia para todos os legais e devidos efeitos.

CLÁUSULA SÉTIMA
(MORA E INCUMPRIMENTO)

Ao presente contrato promessa de compra e venda aplicar-se-ão as normas do Código Civil Português para o caso de qualquer uma das partes contratantes não cumprir o estabelecido.

CLÁUSULA OITAVA
(PAGAMENTO DE DESPESAS E IMPOSTOS)

O 2.º contratante, nas apontadas qualidades, obriga-se a pagar todas as despesas decorrentes da celebração do contrato prometido, tais como as relacionadas com o pagamento de emolumentos e ou honorários a Cartório Notarial ou Conservatória do Registo Predial com “Casa Pronta”, Imposto Municipal de Transmissões Onerosas (IMT) e Imposto de Selo (IS), se devidos, aquisição de certidões, assim como as relacionadas com todos os registos, provisórios e definitivos que se repute por convenientes ou necessários.

CLÁUSULA NONA
(EXECUÇÃO ESPECÍFICA)

Todos os contratantes submetem o presente contrato ao regime de execução específica.

CLÁUSULA DÉCIMA
(RECONHECIMENTO DE ASSINATURAS)

Todos os contratantes prescindem do reconhecimento das assinaturas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
(DOMICILIAÇÃO)

Para receber quaisquer solicitações, comunicações, notificações e citações decorrentes do presente contrato, as partes estabelecem as moradas referidas no introito do presente contrato.

§ Único: Não é oponível aos contratantes qualquer alteração de morada que não seja comunicada através de carta registada com AR com uma antecedência mínima de 8 dias de calendário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
(CONVENÇÃO DE FORO)

Para quaisquer questões relacionadas com presente contrato, designadamente, com a respetiva interpretação, integração de lacunas, cumprimento e/ou incumprimento, cessação, indemnizações, compensações, ambas as partes estabelecem como territorialmente competente o Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra.

Depois de lido, declaram os contratantes que aceitam o conteúdo deste contrato promessa, que é composto por CINCO folhas, as quatro primeiras frente e verso e a última apenas frente, e 12 ANEXOS,

Art. 27

que é feito em DUPLICADO, que vão rubricar e assinar, ficando um exemplar para cada grupo de partes contratantes (promitentes compradores e promitentes vendedores).

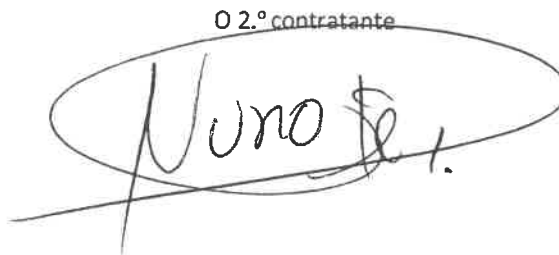
Coimbra, 2 de fevereiro dois mil e vinte e quatro

Os 1.ºs contratantes

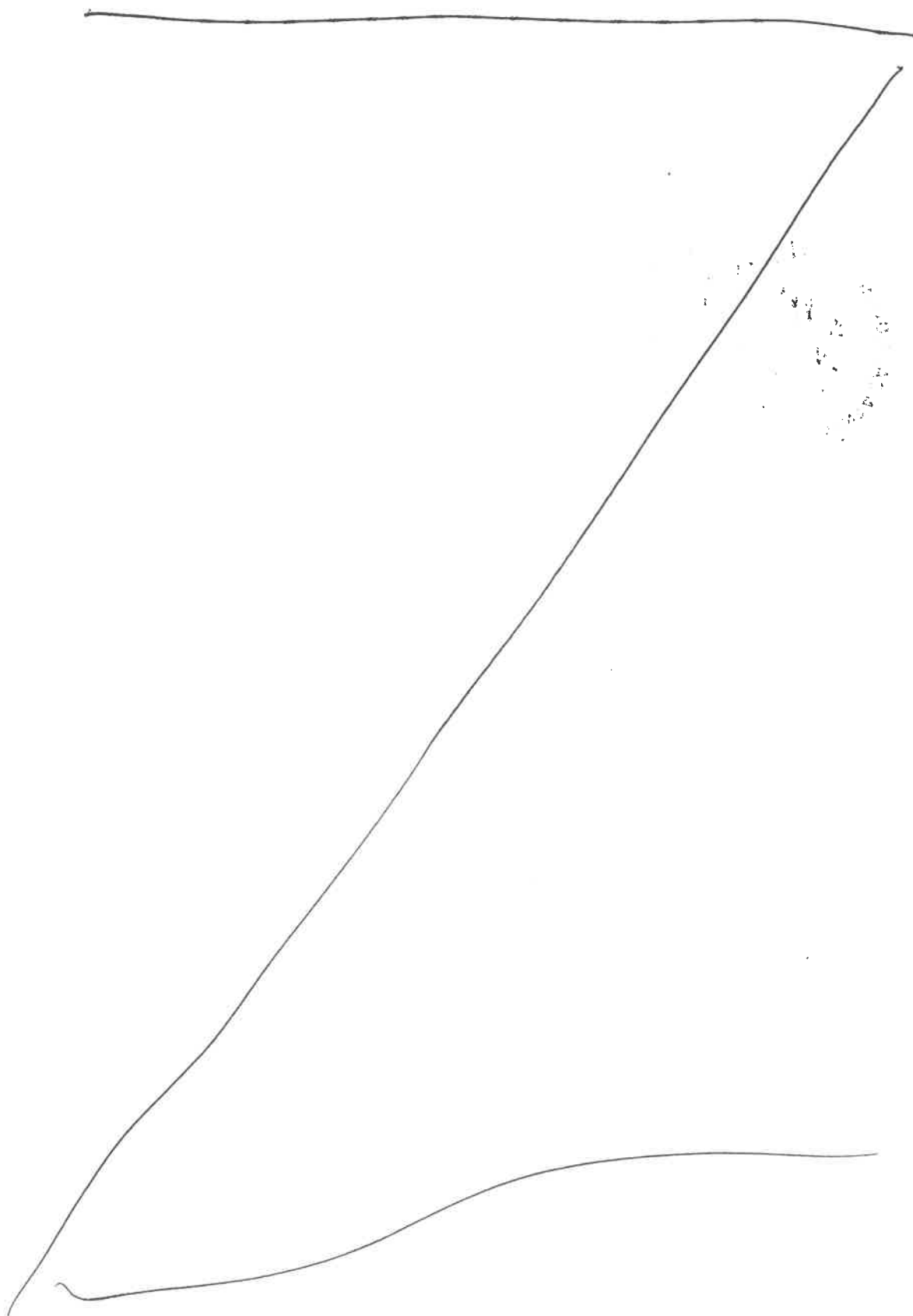


A circular stamp from the Casa da Misericórdia de Arganil, Santa Casa. The text around the border reads "CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL" and "SANTA CASA". In the center, there is a coat of arms. Below the coat of arms, it says "C.M.P.C." and "809.157.634". A signature is written over the stamp.

O 2.º contratante



A handwritten signature, possibly "Nuno", enclosed in an oval shape.



ANEXO -

56 Cr. Dir.

Notas:
Arganil, 15/11/2019
Aguardar a verificação
do 2.º Teste
de 15/11/2019
para o 1.º Teste
de 15/11/2019
para o 1.º Teste
de 15/11/2019

98 - Inquilino

35 - T. Duques

98 - Est. Assendado

576 (A)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE FIM HABITACIONAL E COM PRAZO CERTO

Entre, como Senhoria, _____

1. **"SANTA CASA DA MISERCÓRDIA DE ARGANIL, I.P.S.S."**, entidade de utilidade pública, portadora do N.I.P.C. 501 157 654, com domicílio em Rua Comendador Cruz Pereira, S/N 3300-034 Arganil, aqui devidamente representada pelo seu Mandatário com Poderes para o efeito; _____
e, como Inquilino, _____

2. **Md Islam Uddin**, solteiro, portador do Título de Residência Q2764R405, emitido pelo S.E.F. da República Portuguesa com o n.º de identificação fiscal 287114600, com domicílio na Rua do Terreirinho n.º87 R/C Esq 1100-597 Lisboa, _____

PELOS OUTORGANTES FOI DITO: _____

—1. Que pelo presente é celebrado o Contrato de Arrendamento de Fim Habitacional e com Prazo Certo, entre os outorgantes outorgado na presente data e com efeitos apartir de **01 de Novembro de 2019** respeitante, ao locado, sito na fracção autónoma, correspondente **1100-597 R/C Esq 1100-597** freguesia de Mina de Água, concelho de Amador Distrito de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 576, da mesma freguesia, com afectação a Habitação. _____

Contrato o qual se regerá de acordo com as cláusulas seguintes e toda qualquer omissão prevista nas mesmas será aplicável a legislação em vigor á data da outorga do presente contrato: _____

-CLÁUSULA PRIMEIRA-

O contrato de arrendamento com fim habitacional é **COM PRAZO CERTO** nos termos dos artigos 1022º, 1064, 1067 n.º1 e n.º2, 1094, 1095 n.º1 e 1091º todos do Código Civil, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 12/2019 de 12 de Fevereiro, pelo prazo efectivo de **5 (CINCO) anos**, com inicio em **1 de Novembro de 2019** e termo em **1 de Novembro de 2024** _____

-CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA-

O Inquilino não poderá fazer quaisquer obras de alteração no local arrendado sem autorização prévia e por escrito da Senhoria, nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadas nem por elas pedir indemnização ou alegar retenção.

-CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA-

A Senhoria poderá fazer quaisquer obras em benefício do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, sem necessidade de autorização do Inquilino para vistoria ou acesso ao mesmo, pessoalmente ou por mandatários.

-CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA-

Quando a Senhoria se opuser à renovação do presente contrato nos termos do artigo 1097º do Código Civil e o Inquilino não restituir o locado no prazo legal, este fica obrigada a título de indemnização, a pagar por cada mês ou fracção que decorrer até à restituição, o dobro da renda estipulada, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.

-CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA-

As partes acordam em convencionar como domicílio o local ora arrendado, nos termos e para os efeitos do art. 9º n.º 7 al. c) do NRAU.

-CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA-

Todas as partes conferem força executiva ao presente documento, manifestando a sua vontade esclarecida da preterição das formalidades registais atinentes a reconhecimentos de assinatura presenciais ou simples no que concerne á outorga do presente contrato.

X
A.M.

-CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA-

A extinção do presente contrato por iniciativa da senhoria, sempre que a lei imponha a via judicial para o efeito, será da competência dos tribunais, com expressa renúncia a quaisquer outros.-----

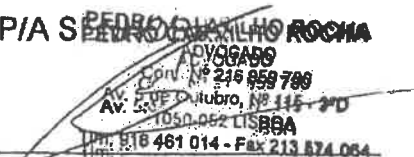
-CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA-

Encontrando-se todas as partes de comum acordo e de boa fé, celebram o presente Contrato, que passa a reger-se pelas cláusulas seguintes e, em tudo o que neste não estiver expressamente previsto, pela legislação aplicável em vigor á data da celebração do presente Contrato.-----

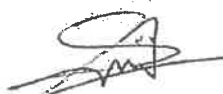
Feito em Lisboa, em quadruplicado, destinando-se um exemplar a cada uma das partes, um exemplar para a Autoridade Tributaria e um exemplar para o Mandatário da **SANTA CASA DA MISERCÓRDIA DE ARGANIL, I.P.S.S** -----

Lisboa, 16 de Outubro de 2019

P/A S. **PEDRO DA SILVA ROCHA**


Advogado
C.º nº 216 858 786
Av. 5.º de Outubro, nº 115 - 2.º D
1050-062 LISBOA
Tlf: 918 461 014 - Fax 213 874 064

O INQUILINO



(assinaturas verificadas pelos respectivos documentos de identificação)



ANEXO 2

Rua Comendador Cruz Pereira S/N
3300-000 Arganil
NIPC 501157654

Excelentíssimo Condómino
Sr. Islam Md Uddin
Avenida Miguel Bombarda n.º56 Cv / Dtª
2700-580 Amadora

Arganil, 27 de Setembro de 2023

Carta registada, com aviso de recepção

E

Carta Registada

Assunto: Oposição à Renovação de contrato de arrendamento.

Exmo. Senhor Condómino,

Vem a Santa Casa da Misericórdia, IPSS, enquanto contraente / Senhora, por este meio comunicar-lhe, da não renovação ou da Oposição à Renovação do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo com termo certo.

Assim, o contrato cessará em 1/11/2024, devendo V. Ex.ª desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens.

Subscrevo-me com os melhores cumprimentos,

(Assinatura)



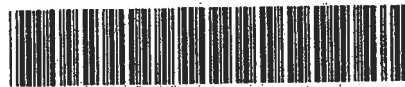
AM. dia



ctt

Correspondências
Correio Registrado
Talão de Aceitação

R



RL 1617 9104 0 PT

Antes de preencher leia com atenção
Veja as instruções no verso

A forma mais segura de enviar documentos e objetos valiosos porque tem:

- Código de Barras com número de identificação único
- Tratamento Especial
- Controle Individual
- Cobertura por um seguro

Destinatário

Nome

Sr. Islam M. V. V. V.

Morada

Av. Ziguei B. B. B. n. 56 P. A.

Código Postal 2700-586 Amadora

Remetente

Nome

Morada

Código Postal

☒ Nacional

☐ Internacional

☐ Correio Registrado Simples

☒ Correio Registrado

☐ Pré-Pagos

☐ Livro

☐ Citação Via Postal

☐ Citação Via Postal 2ª Tentativa

☐ Saco Multipostal

☐ Notificação Via Postal Simples

☐ Notificação Via Postal

Serviços Especiais

☒ Aviso de Receção (AR)

☐ Entrega ao Próprio

☐ Entrega ao Domicílio Saco Multipostal

☐ Contra Reembolso (C.R.B.)

☐ Valor Declarado (V.D.)

Peso

DTS

Aviso Eletrónico

☐ SMS

Nº de Telemóvel

☐ E-mail

Endereço Eletrónico

A preencher pelos CTT

Importante

Conserve este talão, será necessário em caso de pedido de informação ou reclamação.

As reclamações deverão ser apresentadas no prazo, de 10 dias para o serviço nacional, e de 6 (seis) meses para o serviço Internacional.

É possível saber onde se encontra o seu Correio Registrado determinado momento em: ctt.pt/seguir-entrega

Este talão não serve de recibo de pagamento.

Para mais informação, consulte ctt.pt

Obrigado pela sua preferência

RL161791040PT
ARGANIL

01-1050613
2023-09-29 10:02:20
3300 ARGANIL

ctt

R Comprovativo Colar Talao Aceitacao
RL161791040PT

nte
teur

Loja de depósito - Bureau

A preencher pelo Remetente
A remplir par l'expéditeur

Local de destino - Bureau d'envoi

Data e hora

Destinatário Nome e Morada - Destinataire et l'envoi

R. Islam rd Uddin

Av. Miguel Bombarda n.º 36 cu. D.Rh.

2700-580 Amadora

Tipo de Objeto Nature du l'envoi

☒ Registrado - Reconnue

☐ Encomenda - Cade

☐ Entrega ao Proprietário ou ao Recebedor

☐ Prova de Entrega

☐ Lavandaria doméstica

Valor Declarado Valor Déclaré:

☐ Importância - Montant

Cemita Recibo(s)

☐ Importância - Montant

Reembolso

☐ Importância - Montant

Utile do Cereio

☐ Importância - Montant

Morada do Coste

Este Aviso - Notassinado

☐ Não assinado

☐ Por ser desconhecido

☒ Pessoa a quem foi entregue

☐ Para pessoa a cuja a ele pertence

Identificação de quem recebeu o objeto - Identification de la personne qui a reçu l'envoi.

☒ Entregue - Remis

☐ Pago - Payé

Em que outro documento oficial Care d'encontre ou autre document officiel

Número Legível - Numérage

203450738

Data e assinatura - Date et Signature

27/10/23

Não escrever neste espaço

Ne rien inscrire ci-dessous

CTT - Corinto

CTT - Correios de Portugal, S.A.

**Aviso de Recepção – de entrega
Avis de Reception – de livraison**

エス

Le nombre de personnes renvoyant l'avis

REC'D 791040PT
2023-09-29 00:12:20

ADDITIONAL INFORMATION

3300 ARGENT

2

AA

RL161791040P1

Devolver a - Remover o

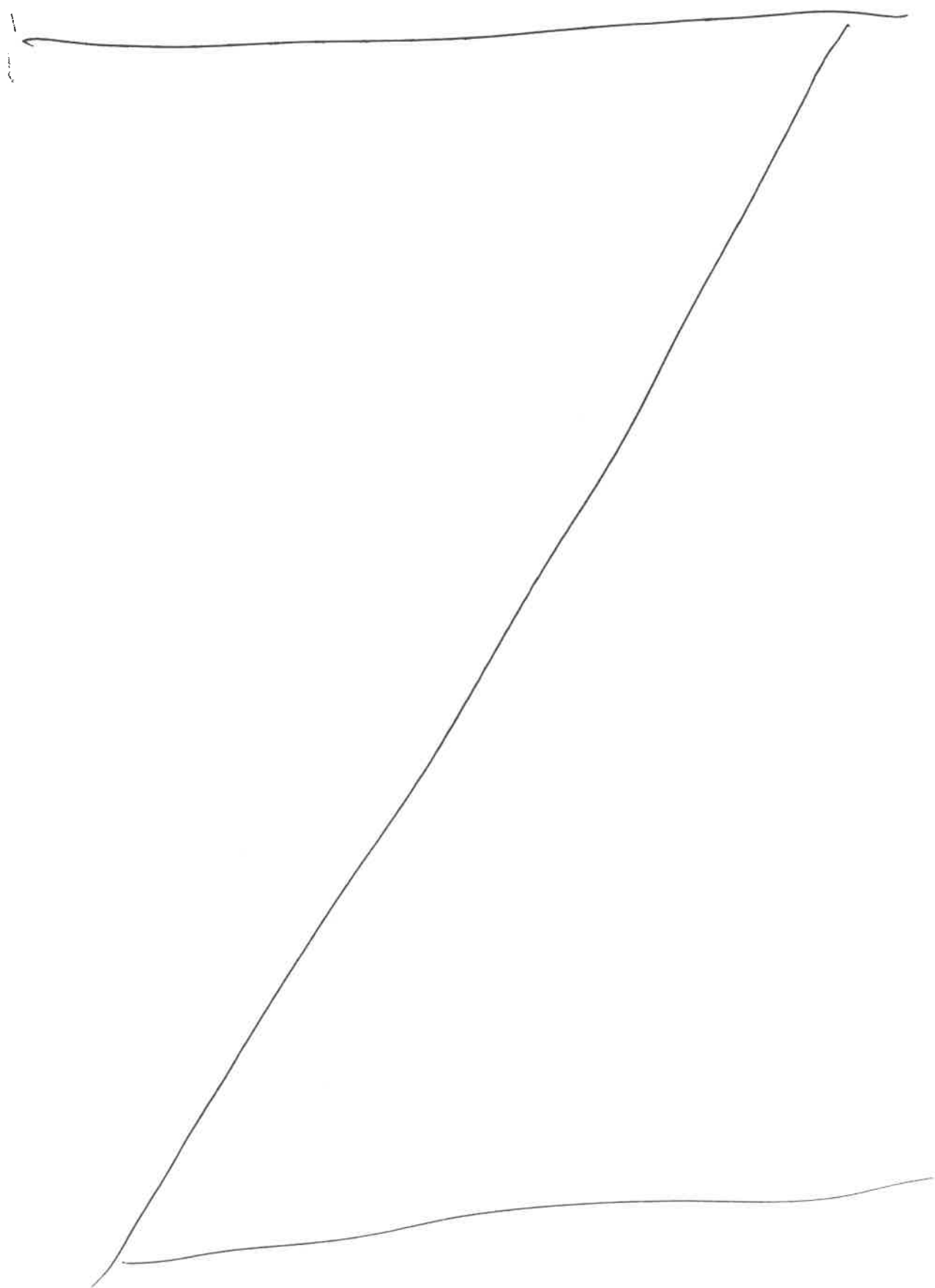
Remetente (Nome, Morada, País e Código Postal)

Préhistoire - Pré avion

Santa Casa de Misericórdia de Angra

Part 93

3300 - 034 Agard



ANEXO 2

56 cv.

124012

B

M. d. R. n. 1310409/11

Arrendamento

Os abaixo assinados (a) **ANTONIO DA CRUZ PEREIRA, CASADO, PROPRIETARIO**
morador na Rua Rodrigues da Fonseca, 133-22.pts, em LISBOA como se-
nhorin. **MARIANA ROCHA CANICO, solteira, domestica, moradora em AL-**
CÁCER DO SAL como inquilina.

FRANKLIN FERNANDES, casado, com estabelecimento na Av. Miguel Bom-
barda, 16 AMADORA.

ajustam entre si o arrendamento de (b) **Cave esquerda**
do prédio d (c) **SITIO DA AV. MIGUEL BOMBARDA, nº 56** (Bairro)
freguesia de **AMADORA**, artigo da matriz N.º **concelho de OELHAS**

de que o primeiro é senhor e possuidor, sob as seguintes condições:
1.ª — Que este arrendamento é pelo prazo de **seis meses** que principia
no dia **1** do mês de **JANEIRO** de 19 **74** e finda no último dia do mês
de **JUNHO** de 19 **74** supondo-se sucessivamente renovado por igual período
e condições, nos termos do artigo 1095 do Código Civil,

2.ª — A renda será da quantia de Escudos **630\$00 (SEISCENTOS E TRINTA ESCUDOS)**
por cada mês, devendo ser paga nesta cidade em casa do
senhorio ou de quem o representar no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeita.

3.ª — Que o inquilino se obriga, quando lhe não convenha a continuação do arrendamento, ou quando for
despedido, a pôr escritos no dia **dos meses**
e mostrar a casa logo que estejam colocados os mesmos
escritos todos os dias desde o meio-dia às 5 da tarde.

4.ª — O inquilino não poderá sublocar sem consentimento por escrito do senhorio.

5.ª — A parte arrendada é destinada a **habitação**

Handwritten signatures and initials at the top of the page.

Tudo aquilo que não estiver expressamente previsto neste título de arrendamento será regulado pela legislação em vigor, obrigando-se os contraentes mutuamente ao cumprimento deste contrato

21 de Junho de 1974

Senhorio

António da Cruz Pereira

Inquilino

Fiador António Fernandes

Rogo de Mariana Rosa Canico por não saber assinar

Maria de Fátima Rosa (Madalena Rocha)

Reconheço a assinatura supra de Maria de Fátima Rosa, por confronto com a aposta no exibido bilhete de identidade nº 4749432, emitido em 6-7-1971 pelo Arquivo de Lisboa, feita a rogo de Mariana Rosa Canico, cuja identidade verifiquei por declaração das testemunhas abaixo assinadas, Rosária Augusta da Silva Rosa Pereira e Madalena Rocha, e que presente a este acto confirmou o rogo por não saber assinar, tendo-lhe sido lido o presente documento.

Lisboa e 13º Cartório Notarial, 27 de Junho de 1974.

Procedeu Augusta da Silva Rosa Pereira

Madalena Rocha

O ajudante,

(a) — Nome, estado, profissão e morada de: 1.º do senhorio, 2.º do inquilino e 3.º do fiador.

(b) — Parte do prédio arrendada. (c) Situação do prédio e número.

- a) No cabeçalho, devem indicar-se: primeiro o senhorio, depois o inquilino, depois o fiador (nomes, estados, profissões e moradas). As assinaturas, no final, devem ser feitas pela mesma ordem, e reconhecidas por Notário.
- b) É de 10.000 o selo do contrato, acrescendo 1% ao arrendamento ao prazo, se houver fiança.
- c) Se o inquilino que saiu, ou o que vai entrar, for de nacionalidade estrangeira, deve o facto ser participado à Polícia Internacional (Rua António Maria Cardoso, 20, 1.º).

Os abaixo assinados:

Senhorio na Rua Rodrigues da Fonseca, 135-1.º, em Lisboa como proprietário, **SILVIO DE CARLOS DA COSTA**, colheiteiro, mecânico, morador Quinta da Bandeira, 44-1.ª rua como inquilino, **F. A. SOARES DA SILVA**, com oficina na Rua dos Targueiros, 170-3.º, em Lisboa como fiador.

N.º 55-1/0-213.

ajustaram entre si o arrendamento do

do prédio

da

do Bairro de

gusia de

de

de que o primeiro

é senhor e possuidor, nos termos e condições seguintes: 1.º — Este arrendamento é pelo

prazo de

que começa no dia

de

de 19

e termina no último dia do mês de

de

19

supondo-se sucessivamente renovado por iguais períodos e nas

mesmas condições, nos termos do art.º 29.º do decreto n.º 5411. 2.º — A renda será da

quantia mensal de

em dinheiro, moeda corrente, paga adiantadamente em casa do senhorio ou de quem o representar, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda disser respeito; 3.º — A

casa arrendada é para **HABITAÇÃO** exclusiva do inquilino, não podendo este dar-lhe outro uso, nem sublocá-la, no todo ou em parte, nem nela fazer leilões, sem autorização escrita do

senhorio, reconhecida por Notário, ficando ressalvado, no caso de sublocação autorizada, o direito do senhorio fixar livremente a renda; 4.º — Querendo o inquilino fazer cessar este

contrato, deverá fazer a aposição dos escritos na casa arrendada, de forma bem visível, 40 dias antes de terminar o prazo do arrendamento, ou do período de renovação em curso,

e comunicar, por escrito ao senhorio que fez aquela aposição, ficando obrigado a mostrar a casa a quem pretenda vê-la, das 11 às 18 horas de cada dia, e a pagar as rendas até ao fim do período.

ARRENDAMENTO

Edição (registrada) da Associação Liberdade de Proprietários
Rua Vitor Gordon, 10-A, 2.º — Lisboa — Telef. 21121 e 21144

Reconheço o

assinatura

Reconheço o

assinatura

Silvestre Carlos da Costa

Lisboa, e 5.º Barão de Vilar, e cargo de

J. F. Manuel Correia

- 9 DEZ 1958

4.º Carreira Judicial de Lisboa, e cargo de

Boatirel ANTONIO AUGUSTO JORGE MARCA

Lisboa, e 2.º de

Emol.º e selo

O 2.º Ajudante do Cartório

818

3.º Ajudante

em curso, entregando a casa e as chaves no dia em que alocar termina. 5.º - Não poderá o inquilino alegar retenção nem pedir indemnização por melhorias, voluntárias ou não, e por melhorias de instalações eléctricas, nem levantar as que tiver na casa, as quais só poderão ser executadas com autorização do senhorio, ficando este com a faculdade de fazer quaisquer obras em benefício da casa arrendada, sem necessidade de autorização do inquilino; 6.º - O inquilino obriga-se também, sob pena de indemnização a) a conservar em bom estado, como actualmente se encontram, as canalizações de água, luz, esgotos, despejos e seus pertences, pagando à sua custa as reparações necessárias, se elas se entupirem ou romperem por sua culpa; b) a manter em bom estado os soalhos, vidros e paredes, não deteriorando a sua pintura, nem podendo forrar as paredes a papel, sem prévia autorização escrita do senhorio, e a deixar a casa limpa e em ordem; c) a permitir que o senhorio, ou quem o representar, veja a casa, sempre que o deseje. No omissa, regulará a legislação em vigor. O exemplar para a Fazenda leva o selo respectivo. O Fiador, e principal pagador declara assumir, solidariamente com o inquilino, a obrigação do fiel e exacto cumprimento deste contrato, até final do seu prazo e suas renovações.

Lisboa, de 6 DEZ 1958 de 19

(as.) Sub. *[assinatura]*

(as.) Lus. *[assinatura]*

(as.) F. *[assinatura]*

ANEXO 3

578-H

CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL COM PRAZO CERTO

Entre, como Senhorio, -----

1. **SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL**”, entidade de utilidade pública, portadora do N.I.P.C. 501 157 654, com domicílio em Rua Comendador Cruz Pereira, S/N 3300-034 Arganil, devidamente representada;-----

e, como Inquilino, -----

2. **ARISTIDES JOAQUIM LIMA LOPES**, de nacionalidade Portuguesa, nascido a 31.08.1975, portador do Catão do Cidadão n.º31313594, com validade até 10/10/2018, contribuinte fiscal n.º231 684 002, divorciado, residente na Avenida Miguel Bombarda, 58 – 1º Esq, 2700-582 Amadora.-----

PELOS OUTORGANTES FOI DITO:-----

---1. Que o presente aditamento aplica-se ao Contrato de Arrendamento para Habitação com Prazo Certo celebrado entre os outorgantes em 1 de Novembro de 2014, respeitante, ao locado, sito 1º Andar, Esquerdo, (fracção J), do prédio sito na Avenida Miguel Bombarda, 58 – 1º Esq, 2700-581 Amadora, freguesia da Mina de Água, concelho da Amadora, 1ª Repartição de Finanças da Amadora, inscrito na matriz predial respectiva sob o Artigo 578, com certificado de qualidade energética.-----

de acordo com as cláusulas seguintes:-----

CLÁUSULA PRIMEIRA

O contrato de arrendamento é COM PRAZO CERTO nos termos do artigo 1022º do Código Civil, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 31/2012 de 14 de Agosto, pelo prazo efetivo de **5 (Cinco) anos**, com início em **1 de Junho de 2017** e término em **30 de Maio de 2022**.-----

CLÁUSULA SEGUNDA

No fim do prazo convencionado o contrato de arrendamento renova-se por períodos sucessivos de um ano enquanto não for denunciado pelo Senhorio ou pelo Inquilino.----

CLÁUSULA TERCEIRA

O Senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento mediante comunicação ao Inquilino, feita com 120 dias de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso, através de carta registada com aviso de recepção.-----

CLÁUSULA QUARTA

Após seis meses de vigência do contrato o Inquilino pode denunciá-lo mediante comunicação escrita a enviar ao Senhorio, com a antecipação mínima de 120 (cento e vinte) dias sobre o termo pretendido do contrato.-----

CLÁUSULA QUINTA

A renda mensal é de € 360,00 (trezentos e sessenta euros), vence-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga por transferência/deposito para o IBAN que o inquilino já detém, ou no local e a quem este indicar para o efeito.-

CLÁUSULA SEXTA

O Inquilino não paga nesta data ao Senhorio, na assinatura do presente Contrato, todas e quaisquer rendas ou a título de caução.-----

CLÁUSULA SÉTIMA

Devendo entre os dias um e oito do mês de Agosto pagar a renda do mês de Setembro de 2017 e assim sucessivamente, sempre adiantadamente ao mês a que disser respeito.--

CLÁUSULA OITAVA

Nos termos do n.º 1 do artigo 1077º do Código Civil, a renda é automaticamente actualizada por aplicação da taxa legal no início de cada novo ano de vigência deste contrato, sem necessidade de quaisquer comunicações entre as partes contratantes, nomeadamente as previstas no n.º 2 do referido artigo e nos artigos 9º a 11º e 16º do NRAU.-----

CLÁUSULA NONA

O local arrendado destina-se exclusivamente á habitação do inquilino, reconhecendo o Inquilino, que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado, não podendo dar-lhe outro uso, nem cedê-lo a terceiros, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita do Senhorio,-----

CLÁUSULA DÉCIMA

O Inquilino obriga-se a conservar no estado actual, que aceita como bom, as instalações e canalizações de água, electricidade, esgotos e demais equipamentos do local arrendado, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como a manter em bom estado os respectivos soalhos, alcatifas, forros, pinturas e vidros, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo.-----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O Inquilino indemnizará o Senhorio por todos os danos emergentes e lucros cessantes decorrentes da impossibilidade da colocação do locado no mercado de arrendamento, adveniente da má conservação do mesmo.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

As obras a que aludem o n.º 5 do artigo 1074º do Código Civil serão suportadas pelo Inquilino, ficando desde logo integradas no local arrendado, não podendo por elas pedir indemnização ou alegar retenção-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

O Inquilino não poderá fazer quaisquer obras de alteração no local arrendado sem autorização prévia e por escrito do Senhorio, nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadamente, nem por elas pedir indemnização ou alegar retenção-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

O Senhorio poderá fazer quaisquer obras em benefício do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, sem necessidade de autorização do Inquilino para vistoria ou acesso ao mesmo, pessoalmente ou por mandatários seus.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Quando o Senhorio se opuser à renovação do presente contrato nos termos do artigo 1097º do Código Civil e o Inquilino não restituir o locado no prazo legal, este fica obrigado a título de indemnização, a pagar por cada mês ou fracção que decorrer até à restituição, o dobro da renda estipulada, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

As partes acordam em convencionar a habitação do arrendatário no local ora arrendado, nos termos e para os efeitos do art. 9º n.º 7 c) do NRAU.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

O Inquilino prescinde desde já de qualquer direito de preferência na eventual alienação do locado objecto do presente contrato ou do prédio onde este se inclui.-----

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

A extinção do contrato por iniciativa do senhorio, sempre que a lei imponha a via judicial para o efeito, será da competência dos tribunais, com expressa renúncia a quaisquer outros.-----

Austídes Lopes

Am. da
[Signature]
[Signature]
Lisboa, 01 de Junho de 2017

O SENHORIO



O INQUILINO

Austídes Joaquim Lima Lopes.

(assinaturas verificadas pelos respetivos documentos de identificação)

Rua Comendador Cruz Pereira S/N
3300-000 Arganil
NIPC 501157654

ANEXO b

5.8 1.º Esq.
H.M. faj

Excelentíssimo Condómino
Sr. Aristides Joaquim Lima Lopes
Avenida Miguel Bombarda n.º58 1º Esq
2700-580 Amadora

Arganil, 27 de Setembro de 2023

Carta registada, com aviso de recepção

E

Carta Registada

Assunto: Oposição à Renovação de contrato de arrendamento.

Exmo. Senhor Condómino,

Vem a Santa Casa da Misericórdia, IPSS, enquanto contraente / Senhora, por este meio comunicar-lhe, da não renovação ou da Oposição à Renovação do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo com termo certo.

Assim, o contrato cessará em 30/05/2024, devendo V. Ex.ª desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens.

Subscrevo-me com os melhores cumprimentos,

(Assinatura)

Handwritten signatures and marks at the top of the page.



RL 1617 9105 3 PT

Antes de preencher leia com atenção
Veja as instruções no verso

A forma mais segura de enviar documentos e objetos valiosos porque tem:

- Código de Barras com número de identificação único
- Tratamento Especial
- Controlo Individual
- Cobertura por um seguro

Destinatário

Nome

Morada

Código Postal

Remetente

Nome

Morada

Código Postal

☒ Nacional

☐ Internacional

☐ Correio Registrado Simples

☒ Correio Registrado

☐ Pré-Pagos

☐ Livro

☐ Citação Via Postal

☐ Citação Via Postal 2ª Tentativa

☐ Saco Multipostal

☐ Notificação Via Postal Simples

☐ Notificação Via Postal

Serviços Especiais

☒ Aviso de Receção (AR)

☐ Contra Reembolso (CDB)

☐ Valor Declarado (VD)

Peso

☐ Entrega ao Próprio

☐ Entrega ao Domicílio Saco Multipostal

DTS

Aviso Eletrónico

☐ SMS

☐ E-mail

Nº de Telemóvel

Endereço Eletrónico

Importante

Conserve este talão, será necessário caso de pedido de informação ou reclamação.

As reclamações deverão ser apresentadas no prazo, de 1 (um) ano para o serviço nacional, e de 6 (seis) meses para o serviço internacional.

É possível saber onde se encontra o seu Correio Registrado determinado momento em ctt.pt/seguir-entrega.

Este talão não serve de recibo de pagamento.

Para mais informação, consulte ctt.pt

Obrigado pela sua preferência.

A preencher pelos CTT

RL161791053PT

ARGANIL

01-1050613
2023-09-29 10:02:20
3300 ARGANIL

R Comprovativo Colar Talao Aceitacao
RL161791053PT

A completar no destino
A compléter à destination

A preencher pelo Remetente
A remplir par l'expéditeur

Loja de depósito - Bureau de dépôt		Data - Date	
Destinatário (Nome e Morada) - Destinataire de l'envoi		23-04-20	
Aristides Joaquina Lima Lopes Rua da Agulha Burbura n.º 38 1.º esq. 2700-580 Amadora			
Tipo de Objeto Nature de l'envoi		Valor Declarado Valeur Déclarée	
☒ Registrado - Recommandé	☐ Encomenda - Colis	☐ Importância - Montant	
☐ Entrega ao próprio	☐ Contra Reembolso	☐ Importância - Montant	
☐ À Mão Própria	☐ Reembolso	☐ Importância - Montant	
☐ Prova de Entrega	☐ Vale de Carreio	☐ Importância - Montant	
☐ Livrason attestée	☐ Mandato de Poste	☐ Importância - Montant	
Este AVISO foi assinado		☒ Por pessoa a quem foi entregue	
Cet avis a été signé		☐ Pelo Destinatário	
☐ Entrega - Remis		☐ Por pessoa a quem foi entregue	
Identificação de quem recebeu o objeto - Identification de la personne qui a reçu l'envoi		☐ Parte Destinatária	
Ou outro documento oficial		☐ Pagão - Payé	
Nome legível - Nom lisible		25213561	
Data e assinatura - Date et signature		3300-034 Argasil	

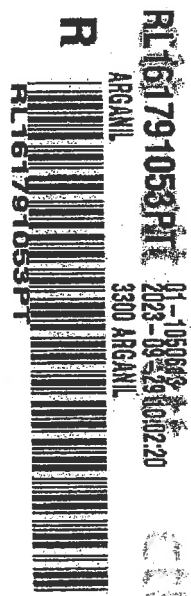
Ne rien inscrire ci-dessous

Não escrever neste espaço

Ne rien inscrire ci-dessous

CTT

CTT - Correios de Portugal, S.A.

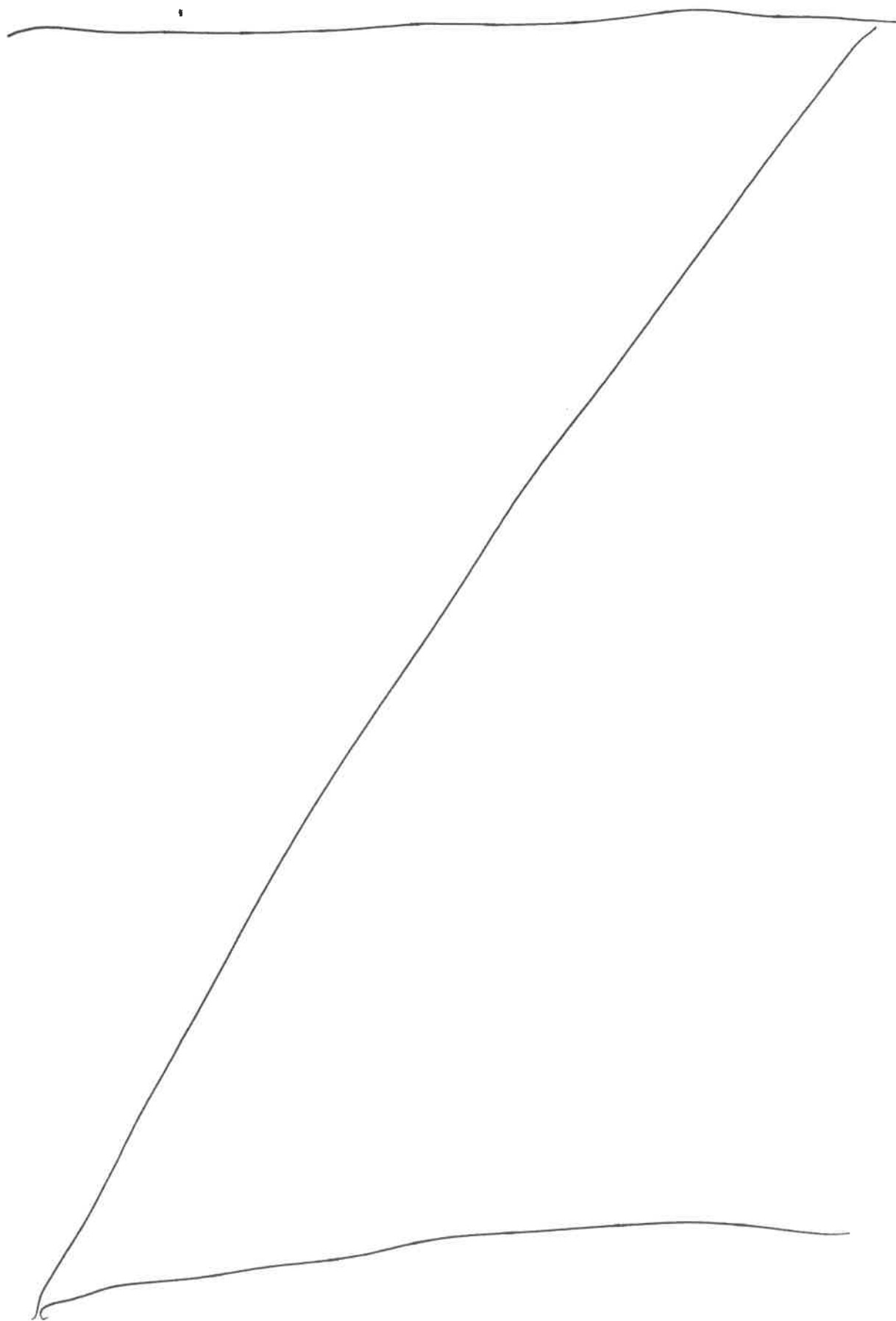


Devolver a - Renvoyer à
Remetente (Nome, Morada, País e Código Postal)

Prioritário - Par avion

Santa Eua da Misericórdia de Argasil
Apartado 93
3300-034 Argasil

Aviso de Receção - de entrega
Avis de Reception - de livraison
A.R.
Marca do dia do serviço
que devolve o aviso
71 bre du bureau
de l'avis
2023 10 01





ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO COM PRAZO CERTO

Entre, como Senhorio(a), SANTA CASA DA MISERICORDIA DE ARGANIL, contribuinte fiscal nº 501 157 654 domiciliada na Rua Comendador Cruz Pereira, 3300 Arganil, representada pela ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS.-----

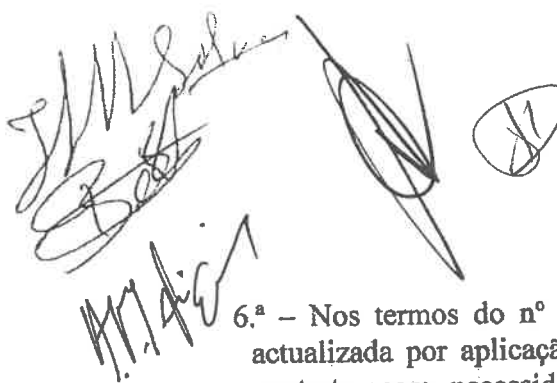
e, como Inquilino(a), JÚLIA SANTOS MONTEIRO, natural de Cabo Verde, nascida a 28/01/1962, titular do Passaporte nº J161763 emitido a 14/06/2007, válido até 13/06/2012, contribuinte fiscal nº 246 162 015, casada com BENTO JOÃO SILVA, natural de Cabo Verde, nascido a 28/03/1964, titular do Passaporte J150244 emitido em 15/02/2007 e válido até 14/02/2012, contribuinte fiscal nº 261 949 640, residentes na Avª Miguel Bombarda, 58-2º-ESqº., 2700-582 Amadora.-----

é ajustado o arrendamento do: 1º Andar Direito, do prédio sito na Avª Miguel Bombarda, 58, 2700-582 Amadora, freguesia da Mina, concelho da Amadora, 1ª Repartição de Finanças da Amadora, inscrito na matriz predial respectiva sob o Artigo nº 428.-----

de acordo com as cláusulas seguintes: -----

- 1ª. - O contrato de arrendamento é COM PRAZO CERTO nos termos do artigo 1095º do Código Civil, pelo prazo efectivo de CINCO anos, com início em 1 de JANEIRO de 2012 e término em 31 de DEZEMBRO de 2016.-----
- 2ª. - No fim do prazo convencionado o contrato de arrendamento renova-se por períodos sucessivos de um ano enquanto não for denunciado pelo(a) Senhorio(a) ou pelo(a) Inquilino(a). -----
- 3ª. - O(A) Senhorio(a) pode denunciar o contrato de arrendamento mediante comunicação ao Inquilino, feita com um ano de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso, através de carta registada com aviso de recepção.-----
- 4ª. - Após seis meses de vigência do contrato, o(a) Inquilino(a) pode denuncia-lo mediante comunicação escrita a enviar ao(à) Senhorio(a), com a antecipação mínima de 120 (cento e vinte) dias sobre o termo pretendido do contrato.¹ -----
- 5ª. - A renda mensal é de € 450,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA EUROS), vence-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga em casa do Senhorio(a) ou no local e a quem este indicar para o efeito. -----

¹ Caso o Inquilino seja casado e não separado de facto, a denúncia só será eficaz se subscrita por ambos os cônjuges.


6.^a - Nos termos do n.º 1 do artigo 1077.º do Código Civil, a renda é automaticamente actualizada por aplicação da taxa de 3% no início de cada novo ano de vigência deste contrato, sem necessidade de quaisquer comunicações entre as partes contratantes, nomeadamente as previstas no n.º 2 do referido artigo e nos artigos 9.º a 12.º e 16.º do NRAU. -----

7.^a - O local arrendado destina-se exclusivamente a HABITAÇÃO do(a) Inquilino(a), o qual reconhece que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado, não podendo dar-lhe outro uso, nem sublocá-lo, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita do Senhorio(a).-----

8.^a - O(A) Inquilino(a) obriga-se a conservar no estado actual, que aceita como bom, as instalações e canalizações de água, electricidade, esgotos e demais equipamentos do local arrendado, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como a manter em bom estado os respectivos soalhos, pinturas e vidros, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo.-----

9.^a - As obras a que aludem os n.ºs 1 e 5 do artigo 1074.º do Código Civil serão suportadas pelo(a) Inquilino(a), ficando desde logo integradas no local arrendado, não podendo por elas pedir indemnização ou alegar retenção.-----

10.^a - O(A) Inquilino(a) não poderá fazer quaisquer obras de alteração no local arrendado sem autorização prévia e por escrito do(a) Senhorio(a), nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadas, nem por elas pedir indemnização ou alegar retenção.-----

11.^a - O(A) Senhorio(a) poderá fazer quaisquer obras em benefício do local arrendado, ainda que se trate de mera conservação ou reparação, sem necessidade de autorização do Inquilino(a) para vistoria ou acesso ao mesmo, pessoalmente ou por mandatários seus. -----

12.^a - Quando o(a) Senhorio(a) se opuser à renovação do presente contrato nos termos do artigo 1097.º do Código Civil e o Inquilino não restituir o locado no prazo legal, este fica obrigado, a título de indemnização, a pagar por cada mês ou fracção que decorrer até à restituição, o dobro da renda estipulada, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes desse incumprimento. -----

13.^a - Fica proibida a hospedagem, salvo autorização dada pelo(a) Senhorio(a) por escrito.---

14.^a a) O(A) Inquilino(a) declara ter conhecimento de que nesta data foi requerida, à competente Câmara Municipal, a passagem da licença a que alude o art. 5.º, do Dec. Lei n.º 160/2006 de 8/08, dada a urgência decorrente da sua necessidade de utilização do objecto locado, que acarreta a imediata celebração do presente contrato. -----

b) Declara ainda o(a) Inquilino(a) que renuncia a toda e qualquer indemnização a que tenha direito, no caso da referida Câmara Municipal não emitir a licença que permita a formalização do presente contrato, inclusive se a dita Câmara promover e/ou executar o respectivo despejo administrativo. -----



ASSOCIAÇÃO LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

Handwritten signatures and initials, including 'A.V. fig' and a circled signature.

Lisboa, de de 2012

OS(AS) SENHORIOS(AS): P.P.

Handwritten mark: a checkmark and a circle with a horizontal line through it.

O(A) INQUILINO(A): *Julia Santos Monteiro Silva*
Bento João Silva

O(S) FIADOR(ES)

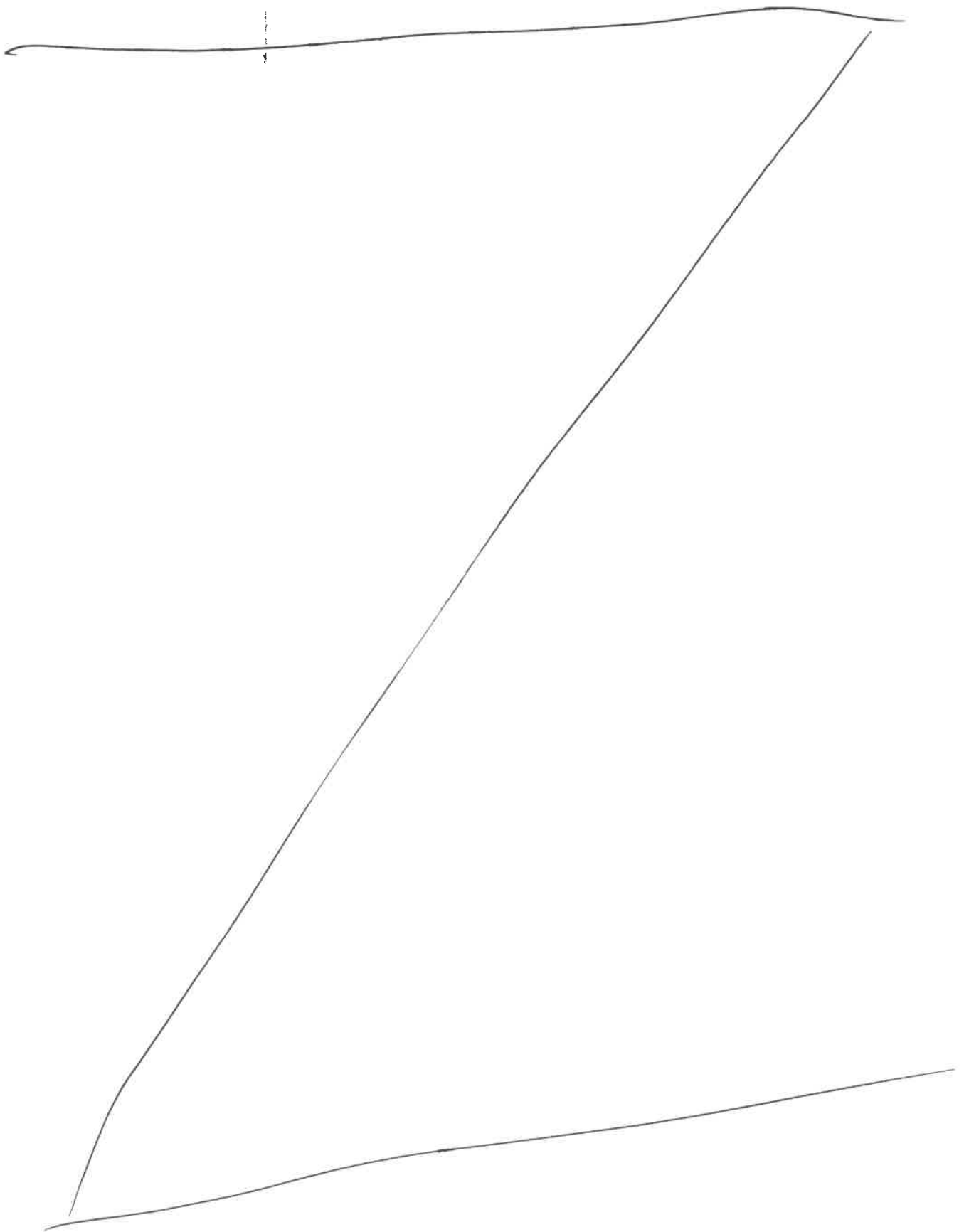
Nº Refª Inq.

Nº Refª Ed.º Nº 2322

(assinaturas verificadas pelos respectivos documentos de identificação)

ISENTO DE IMPÔSTO SELO AO ABRIGO DO ARTº 6º ALINEA D CÓDIGO DO IMPÔSTO SELO.-----

O PRESENTE CONTRATO É CELEBRADO EM TRÊS VIAS, SENDO A VIA ORIGINAL DESTINADA À COMPETENTE REPARTIÇÃO DE FINANÇAS.-----



ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
POR ALTERAÇÃO DE LOCADO E RENDA MENSAL



OUTORGANTES:-----

--1. "SANTA CASA DA MISERCÓRDIA DE ARGANIL", entidade de utilidade pública, portadora do N.I.P.C. 501 157 654, com domicílio em Rua Comendador Cruz Pereira, S/N 3300-034 Arganil, devidamente representada;-----

COMO SENHORIO / LOCADOR:-----

--2 JÚLIA SANTOS MONTEIRO, natural de Cabo Verde nascida a 28/01/1962, titular do Passaporte n.ºJ161763, com o contribuinte fiscal n.º246 162 015, casada com BENTO JOÃO SILVA, natural de Cabo Verde, titular do Passaporte J150244, emitido em 15/02/2007, com contribuinte fiscal n.º261 949 640, residentes na Avenida Miguel Bombarda, 58-2º Esq, 2700-582 Amadora.-----

COMO INQUILINOS / LOCATÁRIOS:-----

PELOS OUTORGANTES FOI DITO:-----

--1. Que o presente aditamento aplica-se ao Contrato de Arrendamento para Habitação com Prazo Certo celebrado entre os outorgantes em 1 de Janeiro de 2012 respeitante, ao locado, sito 1º Andar, Direito, Fração G, do prédio sito na Avenida Miguel Bombarda, 58 – 1º Dtº, 2700-581 Amadora, freguesia da Mina de Água, concelho da Amadora, 1ª Repartição de Finanças da Amadora, inscrito na matriz predial respectiva sob o Artigo 428, com certificado de qualidade energética.-----

--2- Que por acordo das partes verifica-se a alteração do locado, objecto do Contrato de Arrendamento para Habitação com Prazo Certo celebrado entre os outorgantes em 31 de Dezembro de 2016, passando a ser o locado objecto do Contrato de Arrendamento para Habitação com Prazo Certo, o 2º Andar Direito, Fração I, do prédio sito na Avenida Miguel Bombarda, 58-2º Dtº, 2700-581 Amadora, freguesia da Mina de Água, concelho da Amadora, 1ª Repartição de Finanças da Amador, inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo n.º428, com certificado de qualidade energética. -----

--3. Manter-se-ão em vigor todas as restantes cláusulas constantes no Contrato de Arrendamento para Habitação com Prazo Certo celebrado entre os outorgantes em 1 de Janeiro de 2012,-----

--4. Os ora **OUTORGANTES INQUILINOS / LOCATÁRIOS**, obrigam-se até dia 20 de Junho de 2016, a desocupar sito 1º Andar Direito, Fração G, do prédio sito na Avenida Miguel Bombarda, 58 – 1º Dtº, 2700-581 Amadora, freguesia da Mina de Água, concelho

Amadora
1

da Amadora, 1ª Repartição de Finanças da Amadora, inscrito na matriz predial respectiva sob o Artigo 428, com certificado de qualidade energética, deixando o mesmo livre de ónus, encargos, terceiras pessoas.-----

--5. Os ora **OUTORGANTES INQUILINOS / LOCATÁRIOS**, obrigam-se até dia 20 de Junho de 2016, a ocupar o 2º Andar Direito, Fração I, do prédio sito na Avenida Miguel Bombarda, 58-2º Dtº, 2700-581 Amadora, freguesia da Mina de Água, concelho da Amadora, 1ª Repartição de Finanças da Amadora, inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo n.º 428, com certificado de qualidade energética.-----

--6. A renda mensal passa a ser de €380,00 (TREZENTOS E OITENTA EUROS), vencendo-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga em casa do Senhorio(a), ou no local e a quem este indicar para o efeito.-----

Amadora, 16 de Maio de 2016

A SENHORIA

OS INQUILINOS



Julia Santos Mouta
Silva

**ISENTO DE IMPOSTO SELO AO ABRIGO DO ARTIGO 6º ALÍNEA D DO
CÓDIGO DO IMPOSTO SELO**

(assinaturas verificadas pelos respectivos documentos de identificação)

O ADITAMENTO AO CONTRATO É CELEBRADO EM TRÊS VIAS, SENDO A
VIA ORIGINAL DESTINADA À COMPETENTE REPARTIÇÃO DE FINANÇAS

Rua Comendador Cruz Pereira S/N
3300-000 Arganil
NIPC 501157654

ANEXO 8

58. 2. Ort
AM. J. J. J.

Excelentíssima Condómina
Sr.ª Júlia Santos Monteiro
Avenida Miguel Bombarda n.º 58 2º Dtº
2700-580 Amadora

Arganil, 27 de Setembro de 2023

Carta registada, com aviso de recepção

E

Carta Registada

Assunto: Oposição à Renovação de contrato de arrendamento.

Exma. Senhora Condómina,

Vem a Santa Casa da Misericórdia, IPSS, enquanto contraente / Senhora, por este meio comunicar-lhe, da não renovação ou da Oposição á Renovação do contrato de arrendamento não habitacional com prazo certo com termo certo.

Assim, o contrato cessará em 16/05/2024, devendo V. Ex.ª desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens.

Subcrevo-me com os melhores cumprimentos,

(Assinatura)

Handwritten signatures and initials in the top left corner.



RL 1617 9106 7 PT

Antes de preencher leia com atenção
Veja as instruções no verso

A forma mais segura de enviar documentos e objetos valiosos porque tem:

- Código de Barras com número de identificação único
- Tratamento Especial
- Controlo Individual
- Cobertura por um seguro

Destinatário

Nome

Sra. Julia Santos Monteiro

Morada

Av. Miguel Bombarda n.º 58, 2.º 2.º

Código Postal

2700 580 Amadora

Remetente

Nome

Morada

Código Postal

□ □ □ □ - □ □ □ □



Nacional



Internacional



Correo Registrado Simples



Correo Registrado



Pré-Pagos



Livro



Citação Via Postal



Citação Via Postal 2ª Tentativa



Saco Multipostal



Notificação Via Postal Simples



Notificação Via Postal

Serviços Especiais



Aviso de Receção (AR)



Contra Reembolso (COB)



Valor Declarado (VD)

Peso



Entrega ao Próprio



Entrega ao Domicílio Saco Multipostal



Entrega ao Domicílio Saco Multipostal

DTS

Aviso Eletrónico



SMS



E-mail

Nº de Telemóvel

□ □ □ □ □ □ □ □

Endereço Eletrónico

A preencher pelos CTT

Importante

Conservar este talão, será necessário em caso de pedido de informação ou reclamação.

As reclamações deverão ser apresentadas no prazo, de 1 (um) ano para o serviço nacional, e de 6 (seis) meses para o serviço internacional.

É possível saber onde se encontra o seu Correo Registrado determinado momento em ctt.pt/seguir-entrega.

Este talão não serve de recibo de pagamento.

Para mais informação, consulte ctt.pt

Obrigado pela sua preferência.

RL161791067PT
ARGANIL

01-1050613
2023-09-29 10:02:20
3300 ARGANIL

R Comprovativo Colar Talao Aceitacao
RL161791067PT

Handwritten signatures and initials at the top of the page.

A preencher pelo Remetente
A remplir par l'expéditeur

Loja de depósito - Bureau de dépôt

Destinatário (Nome e Morada) - Destinataire (Nom et Adresse)
 Destinatário: Dr. Aguil
 Morada: Av. Aguil Bombarda n.º 582-2.º
2700-580 Amadora

Data - Date
23-09-23

Tipo de Objeto - Nature de l'envoi

☒ Registrado - Recommandé	Valor Declarado - Valeur Déclarée	☐ Importância - Montant
☐ Encomenda - Colis	Conta Reembolso - Remboursement	☐ Importância - Montant
☐ Entrega ao Prépio - A Main Propre	Vale de Carreto - Montant de Poste	☐ Importância - Montant
☐ Prova de Entrega - Livraison attestée		

Esta ANSO foi assinada - Cet AVIS a été signé

☒ Pelo Destinatário - Par la personne à qui l'entregue
☐ Por pessoa a quem foi entregue - Par la personne à qui il est livré

Identificação de quem recebeu o objeto - Identification de la personne qui a reçu l'envoi

☒ Entrega - Remis
☐ Pago - Payé

Nome do remetente - Nom du destinataire
Dr. Aguil Bombarda

Assinatura - Doit et signature
Dr. Aguil Bombarda

Ne rien inscrire ci-dessous
 Não escrever neste espaço

ctt
 CTT - Correios de Portugal, S.A.

RG 161791067PI
 2023-09-23 10:02:20
 3300 ARGANIL

RG 161791067PI

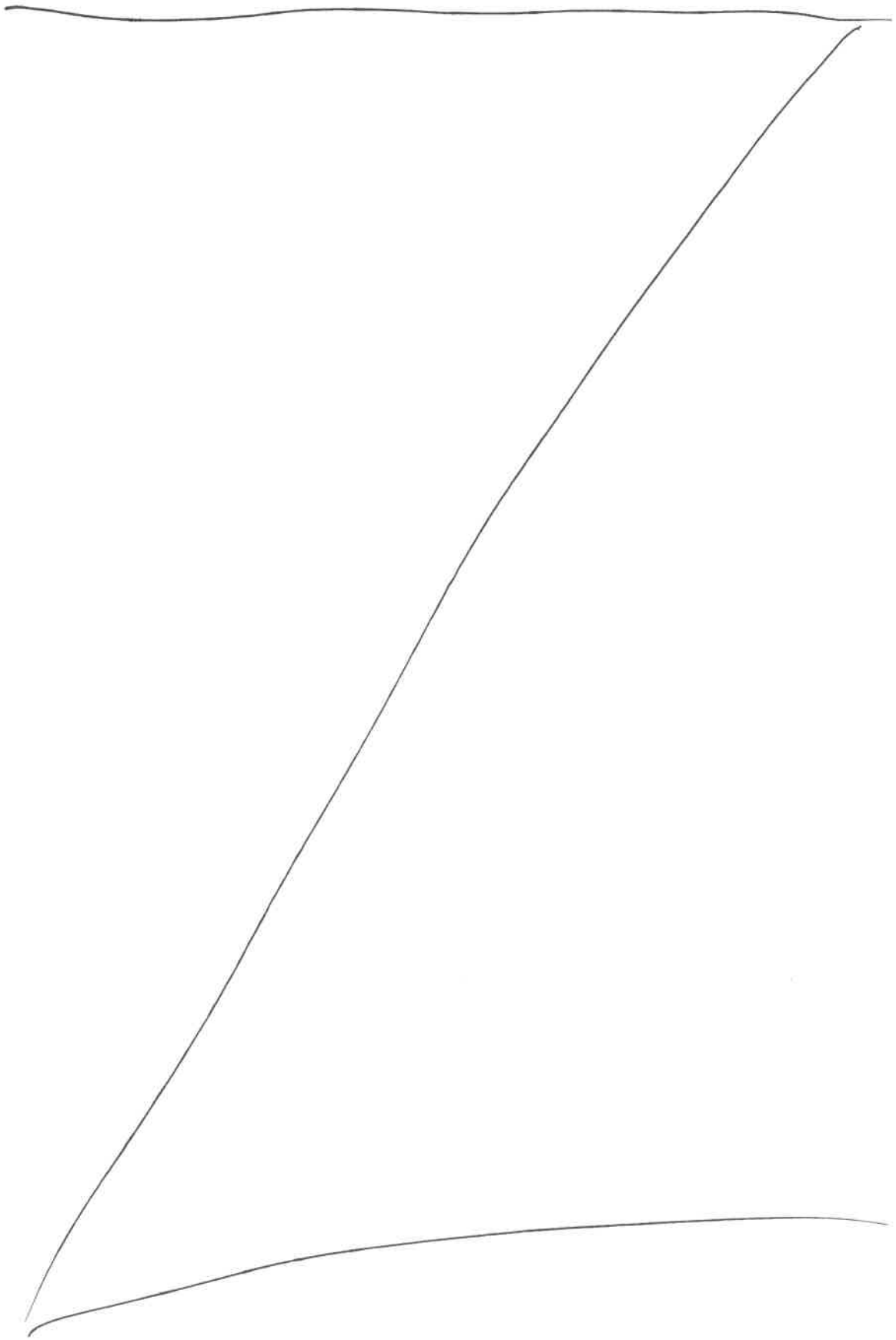
Devolver a - Renvoyer à
 Remetente (Nome, Morada, País e Código Postal)

Prioridade - Par avion

Aviso de Receção - de entrega
 Aviso de Receção - de livraison

A.P.
 00-23-01-0202

210257
 Versão fev 2020 - 204049 - 4600004588 - abril 2022



Amadora, 06 de novembro de 2023.

Exma. Santa Casa da Misericórdia de Arganil,

Gostaria de expressar a minha profunda gratidão pela oportunidade que a Santa Casa nos concedeu ao permitir que a minha família e eu vivêssemos nesta casa durante mais de uma década. A nossa ligação a este lugar tornou-o no nosso lar, e é com grande pesar que escrevo esta carta em resposta à notificação que recebemos, datada de 27 de setembro, informando-nos da não renovação ou oposição à renovação do contrato de arrendamento.

Foi-nos comunicado que devemos deixar o imóvel até dia 16/05/2024. Contudo, no contrato assinado, estipula-se, na terceira cláusula que "O(A) Senhorio(a) pode denunciar o contrato de arrendamento mediante comunicação ao Inquilino, feita com um ano de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso, através de carta registada com aviso de receção." Deste modo, e tendo o contrato início em 1 de janeiro de 2012, a data que nos foi fornecida não está de acordo com o que foi estabelecido no contrato e, portanto, levanta questões quanto à sua validade. A data de saída do imóvel teria que ser a 31/12/2024.

Neste momento, devido à conjuntura habitacional atual em Portugal, está a tornar-se incrivelmente difícil encontrar outra habitação que esteja ao nosso alcance financeiramente. Os preços do arrendamento têm aumentado consideravelmente, o que nos coloca numa situação delicada. Já tenho 61 anos e que este é o meu lar há mais de uma década. Mudar para outro local representaria uma mudança significativa na minha vida e causaria grande stress e incerteza.

Compreendemos que a Santa Casa de Arganil pode ter razões legítimas para não renovar o contrato de arrendamento. No entanto, gostaria de apelar à vossa empatia e aos valores solidários que a vossa instituição representa. Pedimo-vos que considerem a nossa situação particular e a possibilidade de rever a vossa decisão. Estamos dispostos a discutir a compra da casa a um preço justo, tendo em conta que já pagamos renda por mais de 11 anos e consideramos este lugar o nosso lar. Essa seria uma solução que beneficiaria ambas as partes, pois garantiria a nossa estabilidade habitacional e proporcionaria uma transição suave para a Santa Casa.

Agradecemos desde já a vossa compreensão e sensibilidade para com a nossa situação. Pedimos que revejam a data de término do contrato de arrendamento e que considerem a possibilidade de nos vender a casa. Estamos dispostos a cooperar de todas as formas possíveis para encontrar uma solução que seja justa e equitativa para ambas as partes.

Com os melhores cumprimentos,

X Julia Santos Monteiro
Julia Santos Monteiro

Amexo
A.M. Fraga
r/e
Dr. Pedro (muito)
Para averiguar as
datas em curso?
07/11/2023
JMS

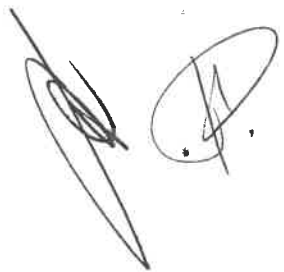
Maria Santos Monteiro
Miguel Bombarda 58 2º Dto
2700-582, Amadora



AR CN 07 AR CN 07 AR

Santa Casa da Misericórdia de Arganil
Rua Comendador Cruz Pereira
Aparição (93) 3300-034 Arganil
Telef: 235 200 490

23.01.04





ANEXO 10

AM. f. e. j.

[Handwritten signature]

Exma. Sr.^a Júlia Santos Monteiro

Avenida Miguel Bombarda n.º 58, 2.º Dtº

2700 – 580 Amadora

V/Ref.º

N/Ref.º

Data

030/ADM/2024

24/01/2024

Assunto: **Contrato de Arrendamento**

Os nossos mais respeitosos cumprimentos.

Sem prescindir da oposição à renovação do contrato de arrendamento, datada de 27 de Setembro de 2023, mas sensíveis à vossa carta datada de 6 de Novembro de 2023, vimos por este meio comunicar a nossa cedência à permanência no imóvel em causa, até ao dia 31 de Dezembro de 2024, pelo que, deverão proceder à entrega das chaves e do locado livre de pessoas e bens, impreterivelmente, no dia 1 de Janeiro de 2025.

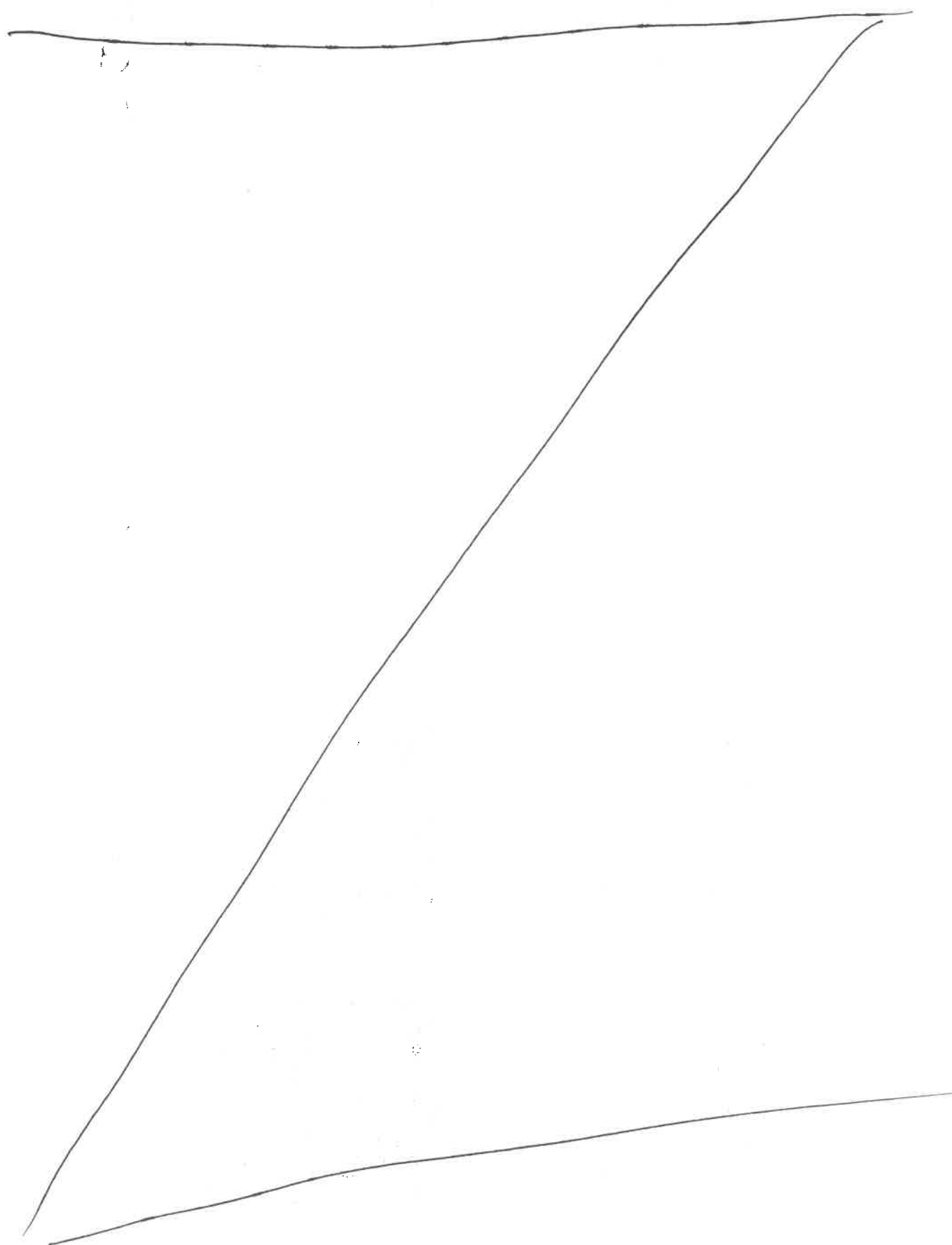
Mais se informa, que esta decisão levou em consideração a vossa carta, a nossa sensibilidade social e um prazo razoável para encontrar outra alternativa, sendo no entanto a nossa última comunicação sobre este assunto.

Atenciosamente,

O Provedor

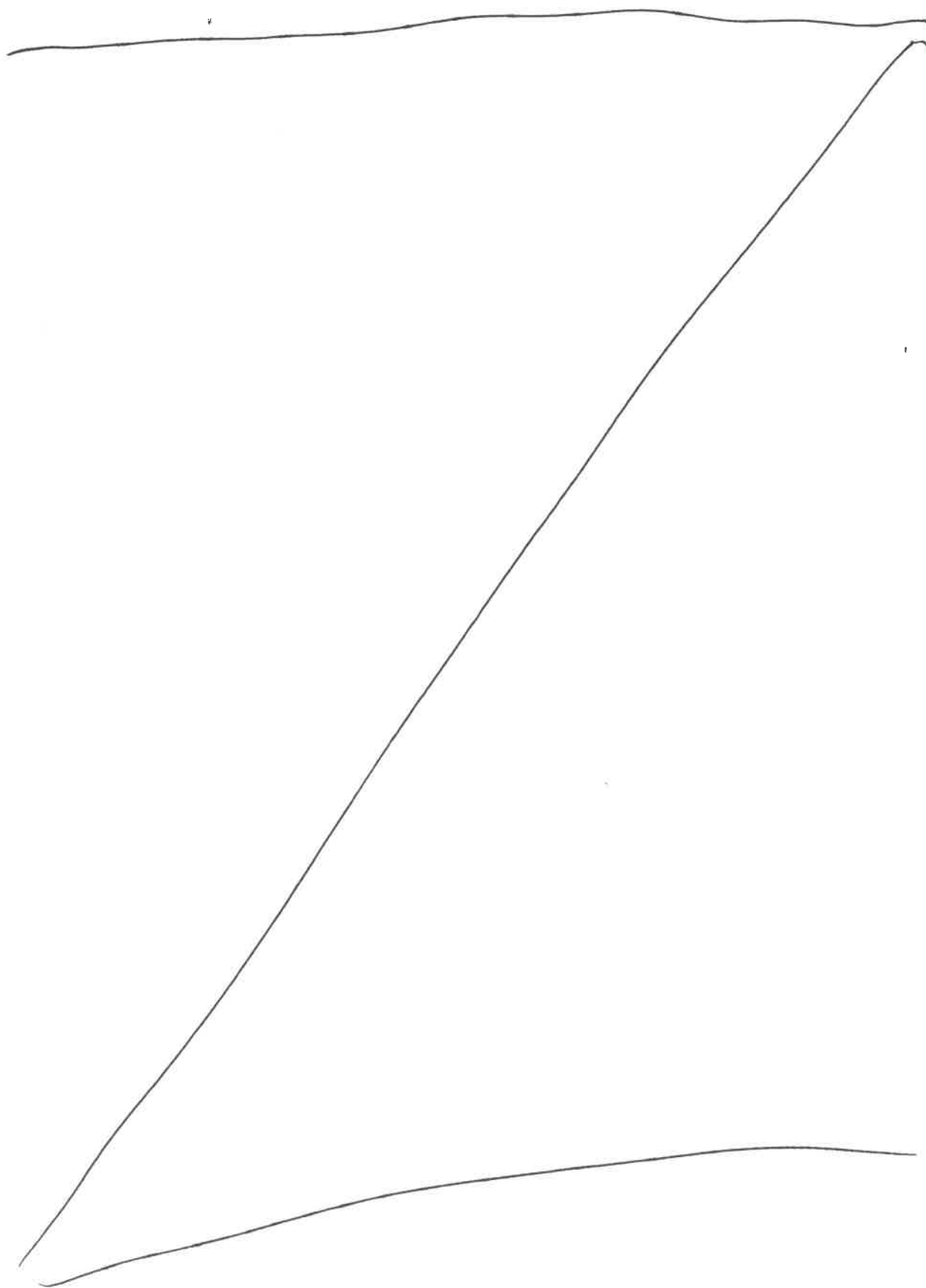
(Prof. António Carlos da Costa)

[Handwritten signature of Prof. António Carlos da Costa]





213507





PARTICULARES ▾



🏠 > Receber > Seguir objeto > RL186868235PT

RL186868235PT

26 Jan
10h53



Entregue

O envio foi entregue. O processo de envio terminou.
Centro operacional 2700
Amadora
Entregue a:
Alexa
Fernandes

Destino

Portugal

Conheça as vantagens de ter uma Conta CTT



Seguir objeto



Gestão de objetos centralizada



Notificações por alteração de estado



Alterações disponíveis de forma centralizada

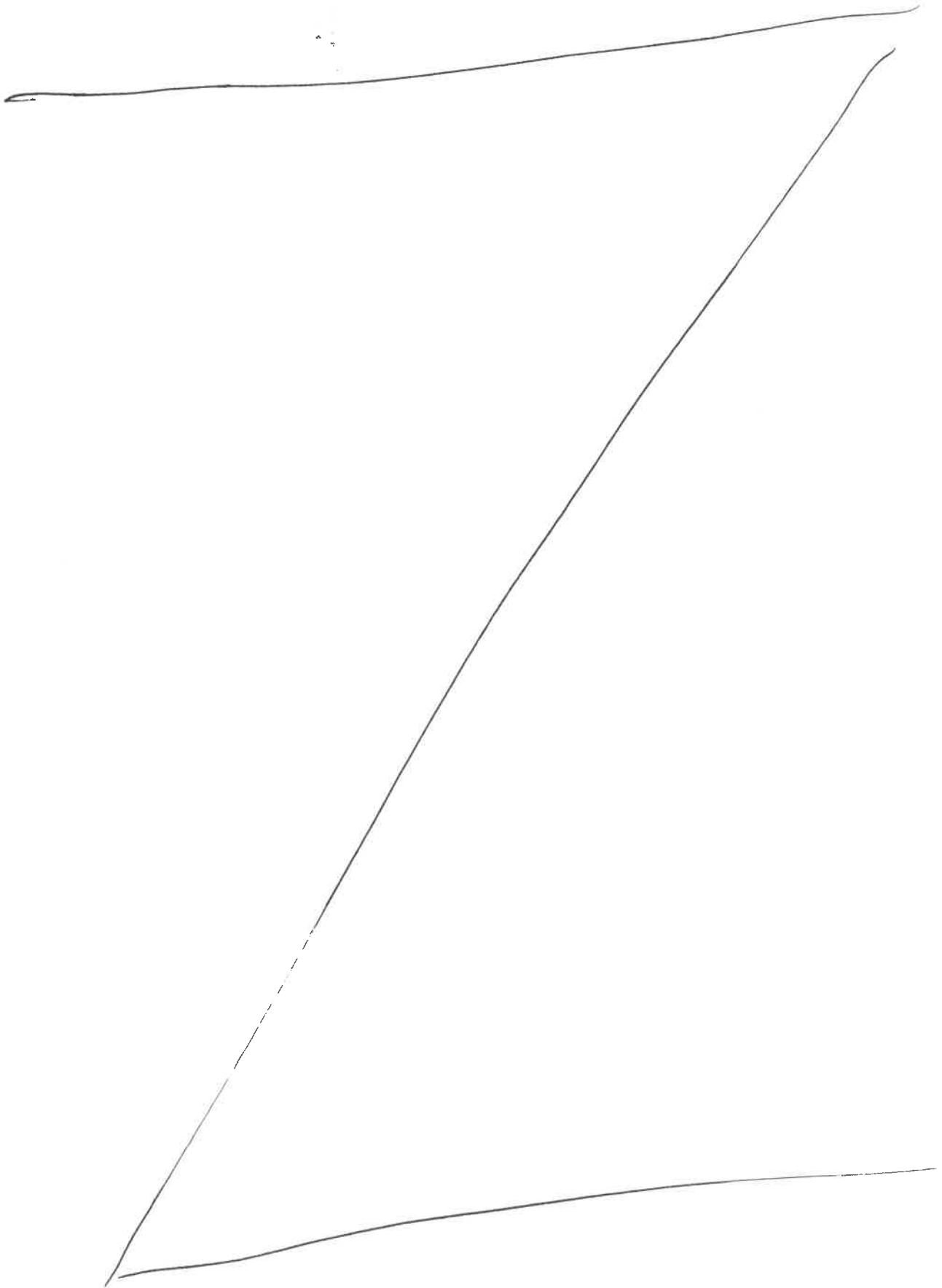
26 Jan
07h43



Em entrega

O envio saiu para entrega. Será entregue durante o dia.
Centro operacional 2700
Amadora

Registe-se ou faça login



Anexo 12

5B 3.ª Ess.

570-A

AM Dias

Arrendamento

Os abaixo assinados (a) *António da Cunha e Silva, casado, prof. de*
Tam. morador na Rua Rodrigues de Faria 133-2.º gt.
em Lisboa, António Prim. Lebe, casado, empregado
na Marinha Mercante morador na Rua da Regueira
22 e em Lisboa

ajustam entre si o arrendamento de (b) *3.º andar E*
do prédio d (c) *Ave. Miguel Bombarda n.º 58* (Bairro)
freguesia de *Amadria* de que o primeiro é senhor
e possuidor, sob as seguintes condições:

1.ª — Que este arrendamento é pelo prazo de *seis meses* que principia
no dia *1* do mês de *junho* de 1965 e finda no último dia do mês
de *novembro* de 1965 supondo-se sucessivamente renovado por igual período
e condições, nos termos do artigo 1624.º do Código Civil.

2.ª — A renda será da quantia de Escudos *sete centos e sessenta e cinco*
por cada mês, devendo ser paga nesta cidade em casa do
senhorio ou de quem o representar no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeita.

3.ª — Que o inquilino se obriga, quando lhe não convenha, a continuação do arrendamento, ou
quando for despedido, a pôr escritos no dia *20* dos meses
e mostrar a casa logo que estejam colocados os mesmos
escritos todos os dias desde o meio-dia às 5 da tarde.

4.ª — O inquilino não poderá sublocar sem consentimento por escrito do senhorio.

5.ª — A parte arrendada é destinada a *habitação própria*

regulado pela legislação em vigor, obrigando-se os contraentes mutuamente ao cumprimento deste contrato dou. com o fiador e principal pagador deste

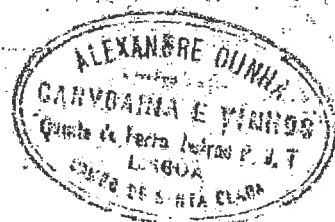
contrato deu como fiador e principal pagador deste

Senhorio

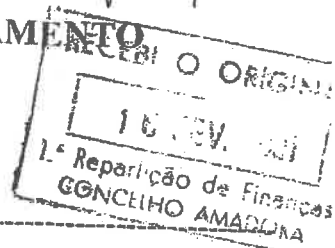
Inquilino

Fiadr

Amadina de de
Antonio da Cruz Reis
Antonio Primo Lebe
Alexandre Cunha



ANEXO 17
ADITAMENTO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
POR TRANSMISSÃO



OUTORGANTES:-----

---1. Associação Lisbonense de Proprietários, pessoa colectiva n.º 500 700 796 com sede em Lisboa, na Rua D. Pedro V, n.º 82, representada pela sua Subdirectora Engª Graça Maria Sanchez Baptista Borges Evaristo da Silva, na qualidade de bastante procuradora do(s) proprietário(s) Santa Casa Misericórdia de Arganil contribuinte fiscal nº501157654 ; COMO SENHORIO(S); ---2. Maria de Oliveira Marques , solteira, Contribuinte Fiscal n.º 183029879, residente na Av. Miguel Bombarda, 58-3º Esq na Amadora ; COMO TRANSMISSÁRIO(A).-----

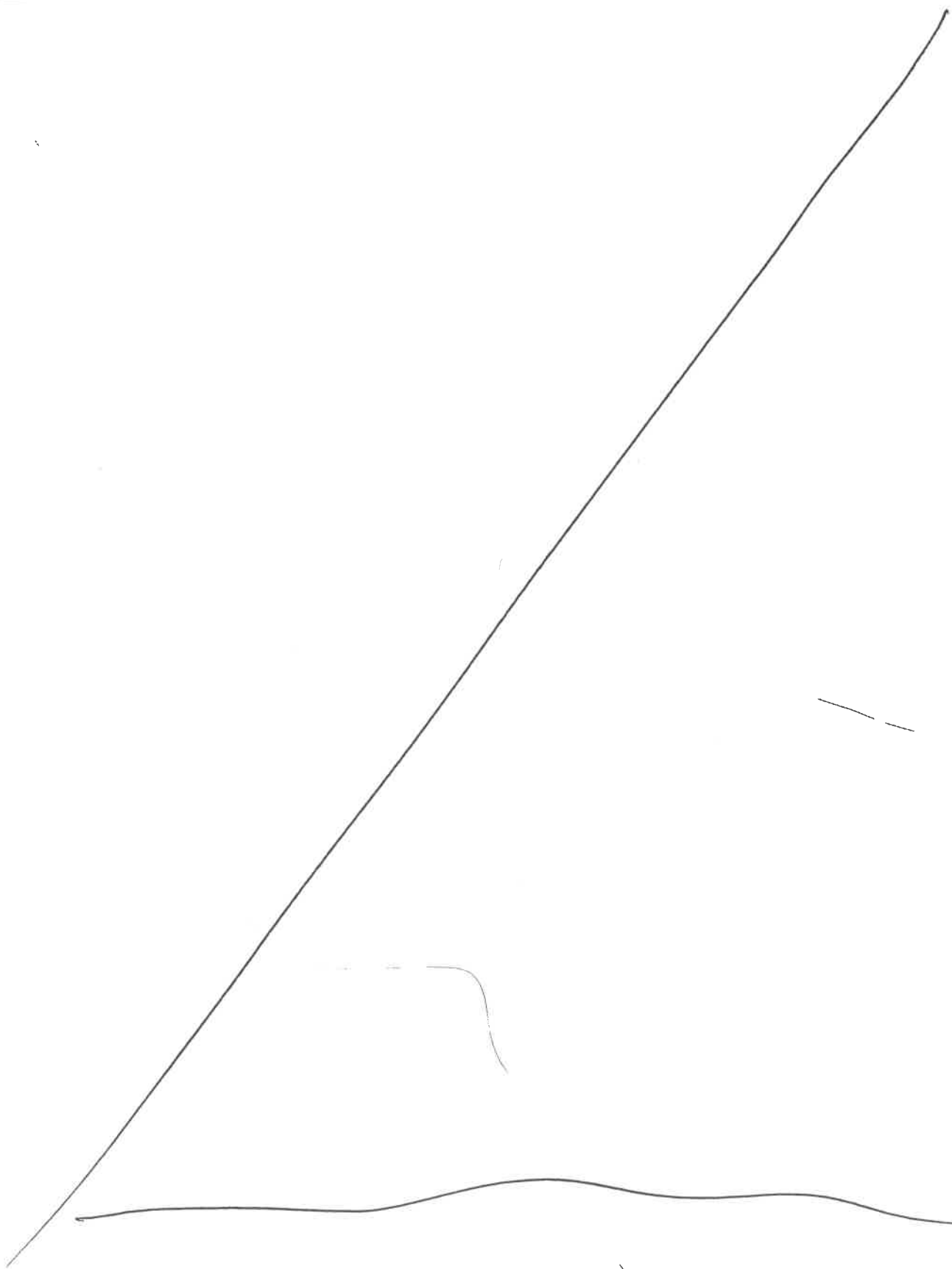
-----PELOS OUTORGANTES FOI DITO:-----

- 1. Que se reportam ao contrato de arrendamento celebrado em 01 de Junho de 1965 que teve por objecto o andar 3º Esquerdo do prédio urbano sito na Av. Miguel Bombarda, 58 na Amadora, freguesia da Mina, inscrito na matriz predial sob o artº 428 na 1ª Repartição de Finanças do Concelho da Amadora, em que outorgaram António da Cruz Pereira como senhorio, e António Primo Lebe como inquilino(a).-----
- 2. Que o(a) inquilino(a) faleceu em 19 de Junho de 1996 no estado civil de divorciado.-----
- 3. Que a Segunda outorgante convivia em situação análoga às dos cônjuges, tendo com ele convivido todo o ano que antecedeu a sua morte.-----
- 4. Que ambos reconhecem que o arrendamento se transmitiu ao segundo outorgante nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 85 do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.-----
- 5. Que em consequência, os recibos da renda passarão a ser emitidos em nome da segunda outorgante, como TRANSMISSÁRIO(A) da posição de inquilino, sendo o valor da renda actual de Esc.:5.777\$00 (Cinco Mil Setecentos e Setenta e Sete Escudos).-----

Lisboa, 16 de 2 de 2001

SENHORIO(A) P.P.: Graça Maria Evaristo da Silva

TRANSMISSÁRIO(A): Maria de Oliveira Marques





Impresso cheque válido até 2024-02-14

RAIZES FIDUCIÁRIAS COMPRA VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE
IMÓVEIS UNIPESSOA LDA

NIB : 001800035140052102000

Conta : 0003.51400521020

0385 ALGES

BANCO SANTANDER TOTTA S.A.

Assinatura(s)

Pague por este cheque, EURO

= 150.000,00

Local de Emissão

Ano 2014 Mes 02 Dia 02

Olga M. Dos Santos Rome

à ordem de

Reservencia de Angoniz

a quantia de

Cento e cinquenta mil Euros

☒ Z. Interbancária

☒ Número de Conta

☒ Número de Cheque

☒ Importância

☒ Tipo

00180003< 51400521020+ 32000000096>

22+

É favor não escrever nem carimbar neste espaço

SITUAÇÃO 1024 00 00 001037 01 45-10
2024 01 01

0105 045 0015123 11
000010 11 0000

PI 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00
150 000 00

150 000 00

0000 00 00 00 00 00
0000 00 00 00 00 00



☐ **Entrega para Depósito** (os valores entregues não são conferidos de imediato pela CGD, pelo que só serão considerados depositados após conferência, a qual será efetuada num prazo de 24 horas, salvo situações excecionais ou de força maior).
Para efeitos do disposto no artigo 1.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 3/2007, o(s) abaixo assinado(s) declara(m) que renuncia(m) à conferência imediata dos valores entregues, no pressuposto de que a mesma será efetuada pela CGD no prazo de 24 horas após a entrega, salvo situações excecionais ou de força maior.

☒ **Depósito**

Conta a Creditar
Balcão

País Banco Número Moeda Dep. n.º
Angola 150 000 00 43230 11

A favor de Saub Eno Misericórdia Angola

Relativo a

Identificação do depositante

Nome Fátima Conceição Almeida Mendes Mendes

Doc. Identificação CC N.º 10783376 Entidade emissora

Data validade 26/12/29 Tipo depositante: ☐ Interviente na conta ☒ Terceiro ☐ Mandatário

Justificação de origem dos fundos (informação com detalhe adequado e comprovada, quando possível, com documentação - Artigo 31.º do Aviso 5/2013 do BdP)

Saldo do depósito de pagamento de capital
promessa de compra de casa de família

A preencher pela CGD - solicitada a documentação comprovativa da justificação da operação, o interveniente

Cheques/Outros valores (os cheques/outros valores ficarão disponíveis no prazo estabelecido na lei e sob condição de boa cobrança)

Número	Banco/ CTT	Importância
01 320000096	Saubele	150 000 00
02		
03		
04		
05		
06		
07		

Total de valores 150 000 00

☐ **Depósito Caixa Postal** (apenas numerário)

Após esta operação n.º

o saldo da caderneta é de

Carimbo de Caixa

Numerário

Total 150 000 00

Data 2/12/24 Declarante (Assinatura)

CGD000273 - 200.000 ex. - 2022.Novembro

Este documento só é válido quando autenticado por certificação ou carimbo e rubrica da caixa

Caixa Geral de Depósitos - Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa - Capital Social 3.844.143.735 € - CRCL e Contribuinte n.º 500 960 046



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.H.", "Gereção", and "Rafael".

PARECER DO CONSELHO FISCAL | DEFINITÓRIO

Pedido de Ratificação CPCV

Com respeito pelo previsto nas alíneas b) e c) do artigo 31º do Compromisso da Santa Casa da Misericórdia de Arganil, reuniu, no dia 11 de Março de 2024, pelas dezoito horas, no Salão Nobre da Santa Casa da Misericórdia de Arganil, o Conselho Fiscal / Definitório, tendo como objetivo analisar e emitir parecer sobre Proposta de Ratificação de CPCV e referente aos artigos que a seguir se identificam.

1

Identificação: Artigos urbanos inscritos na matriz predial com os números - 576 A; 576 B; 576 F; 578 H; 578 I e 578 M, sitos na Av. Miguel Bombarda, Freguesia de Mina de Água, Concelho da Amadora;

Apresentado o Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) celebrado com o representante da entidade Raízes Fidalgas Compra, Venda e Administração de Imóveis, Unipessoal, Lda, com o contribuinte 514201711, com sede em Rua D. Dinis, nº 4 C, Venteira, 2720-164 Amadora e considerando:

- a) Não ter sido concretizada a dação em pagamento relativa aos artigos urbanos em causa, como estava inicialmente preconizado com a empresa ABA – A. Baptista de Almeida, Construções Cíveis e Obras Públicas, responsável pela empreitada do antigo Hospital condessa das Canas;
- b) O valor da dação em pagamento estar definido em quatrocentos mil euros (400.000,00€), sendo que a proposta agora inserta no CPCV ser de valor superior, ou seja, é de quinhentos mil euros (500.000,00€);
- c) Não ter sido dada quaisquer garantias de que, caso algum inquilino exerce-se o direito de preferência, a ABA manteria o interesse no negócio;
- d) Existir um montante significativo de faturas a liquidar junto da ABA relacionadas com as obras referentes ao Hospital Condessa das Canas, arranjos exteriores e instalação do PT e Grupo de Geradores;
- e) A urgência no acautelar de recursos financeiros, decorrentes dos compromissos que esta instituição assumiu;

O Conselho Fiscal / Definitório deliberou, por unanimidade, dar parecer favorável à proposta da Mesa Administrativa de alinação / venda, nos termos insertos na mesma.



Propõe ainda, um voto de louvor pela capacidade da Mesa Administrativa continuar a pugnar pela adequada gestão do seu património, usando-o para encontrar soluções de tesouraria em face de problemas resultantes de fatores externos, como é o caso do incumprimento por parte da Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC) ou de investimento.

2

Arganil, 11 de Março de 2024

O Conselho Fiscal / Definitório

Rafael António Leal

Maria F. Gomes



PROPOSTA DE PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO

1. **Identificação:** Artigo urbano nº 1370, Sito na Rua Dr. Ernesto Sena de Oliveira nº 193, da União de Freguesias de Coja e Barril do Alva, Concelho de Arganil, correspondente ao Primeiro andar direito, destinado a habitação (T3) com 176.00 m² de área bruta privativa e 42.14 m² de área bruta dependente. Registado na Conservatória do Registo Predial de Arganil, Freguesia de Coja, sob a descrição nº 1639, Fração D.

A Mesa Administrativa pretende alienar o imóvel em cima melhor identificado por duas ordens de razão:

- a) Necessidade de acautelar recursos económicos em resultado da situação perspetivada pelo eventual atraso do cumprimento dos pagamentos das rendas referentes ao espaço ocupado no antigo Hospital Condessa das Canas, por parte da ARS, ULS ou Município, em virtude da transferência de competências por parte do Estado, sendo essencial dotar a Instituição de um reforço de tesouraria para fazer face aos seus compromissos e responsabilidades;
- b) Urgência no acautelar de recursos financeiros, decorrentes dos compromissos que esta instituição assumiu referentes ao aumento salarial após a revisão do ACT - Acordo Coletivo de Trabalho, que se perspetiva para o ano em curso.

Nesse sentido, dá-se nota de que o valor patrimonial da avaliação da Autoridade Tributária e Aduaneira é de 44 172.80 € (quarenta e quatro mil cento e setenta e dois euros e oitenta centavos), bem como a avaliação da empresa CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações Lda, no montante de 112 500.00 € (cento e doze mil e quinhentos euros).

Assim, a alienação do artigo em causa, cumpridos os requisitos inscritos na alínea g) do nº 1 do artigo 21º do Compromisso desta Misericórdia, apresenta-se como a melhor solução para rentabilização deste património específico, solicitando-se, desde já, a respetiva autorização para a sua venda, bem como os poderes necessários ao Provedor, ou outros elementos que a Mesa Administrativa designar, para a concretização de eventual negócio com potenciais interessados, sejam eles particulares ou entidades coletivas, bem como a negociação direta, ou o recurso a agência imobiliária para esse efeito.

Arganil, 11 de Março de 2024

P'la Mesa Administrativa,

O Provedor

(Prof. António Carvalhais da Costa)



DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

Primeiro andar direito, destinado a habitação (T-3) e arrumo no sótão, designado pelo n.º 2.
(Reprodução)

O(A) Ajudante

Ana Isabel Carvalho Rodrigues dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 1 de 1994/07/22 - Emissão do Alvará de Loteamento

AP. 2 de 1998/02/06 - Constituição da Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Arganil

AP. 2825 de 2012/12/20 15:50:17 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2012/12/20 15:50:17 UTC

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** "IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL"

NIPC 501157654

Sede: Arganil

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** LUÍS MARTINS

NIF 159236649

* MARIA DE LURDES MOURA REIS MARTINS

NIF 159236630

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Arg. 479/2013
FOTOCÓPIA NÃO CERTIFICADA

COM VALOR DE INFORMAÇÃO

Art.º 2.º N.º 7 em 01/12/2013

contém: duas páginas

Dep. Emitido em 01/12/2013



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 01 - ARGANIL **FREGUESIA:** 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CÔJA E BARRIL DE ALVA

ARTIGO MATRICIAL: 1370 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : ARGANIL sob o registo nº: 1639

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 01 - ARGANIL **FREGUESIA:** 08 - COJA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 1549

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira **Lugar:** Coja

Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira **Lugar:** Coja **Código Postal:** 3305-090 COJA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Edifício 1 **Sul:** R. Dr. Ernesto Sena Oliveira **Nascente:** R. Dr. Ernesto Sena Oliveira **Poente:** Arsénio Bento

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: Prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de r/chão Esq.º e Dir.º, 1.º Andar Esq.º e Dir.º e 2.º Andar Esq.º e Dir.º.

Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 226,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 226,0000 m² **Área bruta privativa total:** 640,3800 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: D

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira **Lugar:** Coja **Código Postal:** 3305-090 COJA

Andar/Divisão: 1º dt

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** T3 **Permilagem:** 176,0000 **Nº de pisos da fracção:** 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 113,7600 m² **Área bruta dependente:** 42,1400 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1998 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €44.172,80 **Determinado no ano:** 2021



Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 212.648,00 **Coordenada Y:** 366.640,00 **Mod 1**
do IMI nº: 3138143 **Entregue em :** 2012/03/31 **Ficha de avaliação nº:** 4461858 **Avaliada em :** 2012/07/12

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
43.520,00	=	603,00	x	123,7618	x	1,00	x	0,70	x	0,980	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 01 - ARGANIL **FREGUESIA:** 08 - COJA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 1684 **Fracção:** D

TITULARES

Identificação fiscal: 501157654 **Nome:** SANTA CASA MISERICORDIA ARGANIL

Morada: R COMENDADOR CRUZ PEREIRA, ARGANIL, 3300-034 ARGANIL

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** ISTG Nº
1238838,1238842

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501157654

Motivo: MISERICORDIAS **Início:** 2016 **Valor isento:** €44.172,80

Emitido via internet em 2024-02-06

O Chefe de Finanças

(Eduardo Jorge Nunes Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501157654

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

BIFQTROYHRJW



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção **Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento** e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



Proprietário:	SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL
Localização:	Rua Dr. Ernesto Sena Oliveira, 193, 1º Dto, 3305-090 Coja, Arganil
Descrição Predial / Matriz:	Artigo 1370ºU, Fração D, da União de Freguesias de Coja e Barril de Alva e Concelho de Arganil



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



1. DADOS DO PERITO/TÉCNICO AVALIADOR

Nome:	JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE	Telefone:	+351 96 3031506		
e-mail:	joaoalvoeiro.eng@gmail.com	CC	6559830	Data Validade:	22/03/2029
Certificados/ Habilitações Profissionais:	Engenharia Civil [FCTUC - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra], inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o n.º 24643, como membro sénior.	 UNIVERSIDADE DE COIMBRA			
	Curso de Avaliação Imobiliária – ISEC – Instituto Superior de Engenharia Civil – setembro de 2009.	 Instituto Superior de Engenharia de Coimbra			
	Curso de Gestão Imobiliária e Certificação de Peritos de Imóveis – outubro de 2011 a fevereiro de 2012	 INSTITUTO DAS ARTES E CIÊNCIAS			
Perito avaliador inscrito na CMVM com o n.º PAI/2013/0035 Apólice de Seguro n.º 0153.10002599 da GENERALI válida até 27/03/2024					
Ao serviço de:	CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações, Lda.			NIF:	502 689 641
Informações Perito:	A empresa está implantada na região das beiras há 32 anos, encontrando-se vocacionada para prestar serviços na área de engenharia e fiscalização de obras, peritagens técnicas para os tribunais e avaliação de bens imóveis.				

2. DADOS DA AVALIAÇÃO

Ref:	1370 – P1195	Entidade:	Santa Casa da Misericórdia de Arganil	Morada:	Arganil
Data Pedido:	06-02-2024	Data Visita:	16-02-2024	Data Entrega:	19-02-2024
Elementos fornecidos para a realização do Relatório	- Caderneta Predial - Certidão da Conservatória desatualizada - Peças Desenhadas do Imóvel (Plantas, Cortes e Alçados)				
Elementos consultados para a realização do Relatório* *(para além dos elementos fornecidos)	- Visita ao local - Bibliografia da Especialidade - Cartografia Aérea - Informação proveniente de prospeção				
Identificação do(s) Prédio (s)	1639/19940722 – D	Freguesia	UF Coja e Barril de Alva		
		Concelho	Arganil		



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Bens Imóveis



3. DADOS DO PROPONENTE DA AVALIAÇÃO

Nome do Proponente:	Santa Casa da Misericórdia de Arganil				
Morada:	Rua Comendador Cruz Pereira	Código Postal:	3300 – 034		
Localidade:	Arganil	Freguesia:	Arganil	Concelho:	Arganil
Telefone	235 200 490	Fax:		e-mail:	-
Telemóvel		NIF:	501 157 654	Reg. Com.	-
Outras Informações:					

4. ANÁLISE QUALITATIVA DO PRÉDIO

4.1. PRÉDIO

4.1.1. Localização do Prédio

Morada:	Rua Dr. Ernesto Sena Oliveira, 193, 1º Dtº	Código Postal:	3305 – 090		
Localidade:	Coja	Freguesia:	Coja/Barril de Alva	Concelho:	Arganil

4.1.2. Caderneta Predial Urbana, Certidão da Conservatória e Planta do Imóvel

 autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FISCALIAÇÃO: 0501 - ARGANIL
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 01 - ARGANIL FREGUESIA: 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE COJA E BARRIL DE ALVA ARTIGO MATRICIAL: 1370 NIP: Descrito na C.R.P. de : ARGANIL sob o registo nº: 1636	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 01 - ARGANIL FREGUESIA: 06 - COJA (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 1549	
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO	
Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Lugar: Coja Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Lugar: Coja Código Postal: 3305-090 COJA	
CONFRONTAÇÕES	
Monte: Edifício 1 Sul: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Nascente: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Poente: Anselmo Bento	
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	
Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz. Descrição: Prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de r/cão Esq.º e Dir.º, 1.º Andar Esq.º e Dir.º e 2.º Andar Esq.º e Dir.º. Nº de pisos do artigo: 4	
ÁREAS (em m²)	
Área total do terreno: 226,0000 m² Área de implantação do edifício: 228,0000 m² Área bruta privativa total: 640,3900 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²	
FRACÇÃO AUTÓNOMA: D	
LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO	
Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Lugar: Coja Código Postal: 3305-090 COJA Andar/Divisão: 1º dt	
ELEMENTOS DA FRACÇÃO	
Afectação: Habitação Tipologia/Divisão: T3 Família: 178,0000 Nº de pisos da fracção: 2	
ÁREAS (em m²)	
Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 113,7600 m² Área bruta dependente: 42,1400 m²	
DADOS DE AVALIAÇÃO	
Ano de inscrição na matriz: 1998 Valor patrimonial actual (CIMI): €44.172,80 Determinado no ano: 2021	



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



CIVIBEIRA
Projetos e Avaliações, Lda

Conservatória do Registo Predial de
Arganil

Freguesia Coja

1635/19940722 - D

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

Primeiro andar direito, destinado a habitação (T-3) e situado no sítio, designado pelo n.º 2.
(Reprodução)

O(A) Ajudante

ANA Isabel Carvalho Rodrigues dos Santos

INSCRIÇÕES - ACORDAMENTOS - ANOTAÇÕES

Ar. 1 de 1994/07/22 - Emissão do Alvará de Loteamento

Ar. 2 de 1998/02/06 - Constituição da Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Arganil

AP. 2825 de 2012/12/20 15:50:17 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2012/12/20 15:50:17 UTC

CAUSA : Doação

SUBJEITO(S) ATIVO(S):

** "IGREJA DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL"

NIPC 501157554

Sede: Arganil

SUBJEITO(S) PASSIVO(S):

** LUÍS MARTINS

NIF 159236649

MARTA DE JORDES MOURA REIS MARTINS

NIF 159236650

Qual Conservador(a)

Qual do Cartão de Identificação de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Arg 4491/2012/12/20
DOCUMENTO VÁLIDAMENTE
CONFERIDO E REGISTRADO
em 2012/12/20 15:50:17 UTC
Assinado digitalmente
por ANA Isabel Carvalho Rodrigues dos Santos

C.R.P. Arganil

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

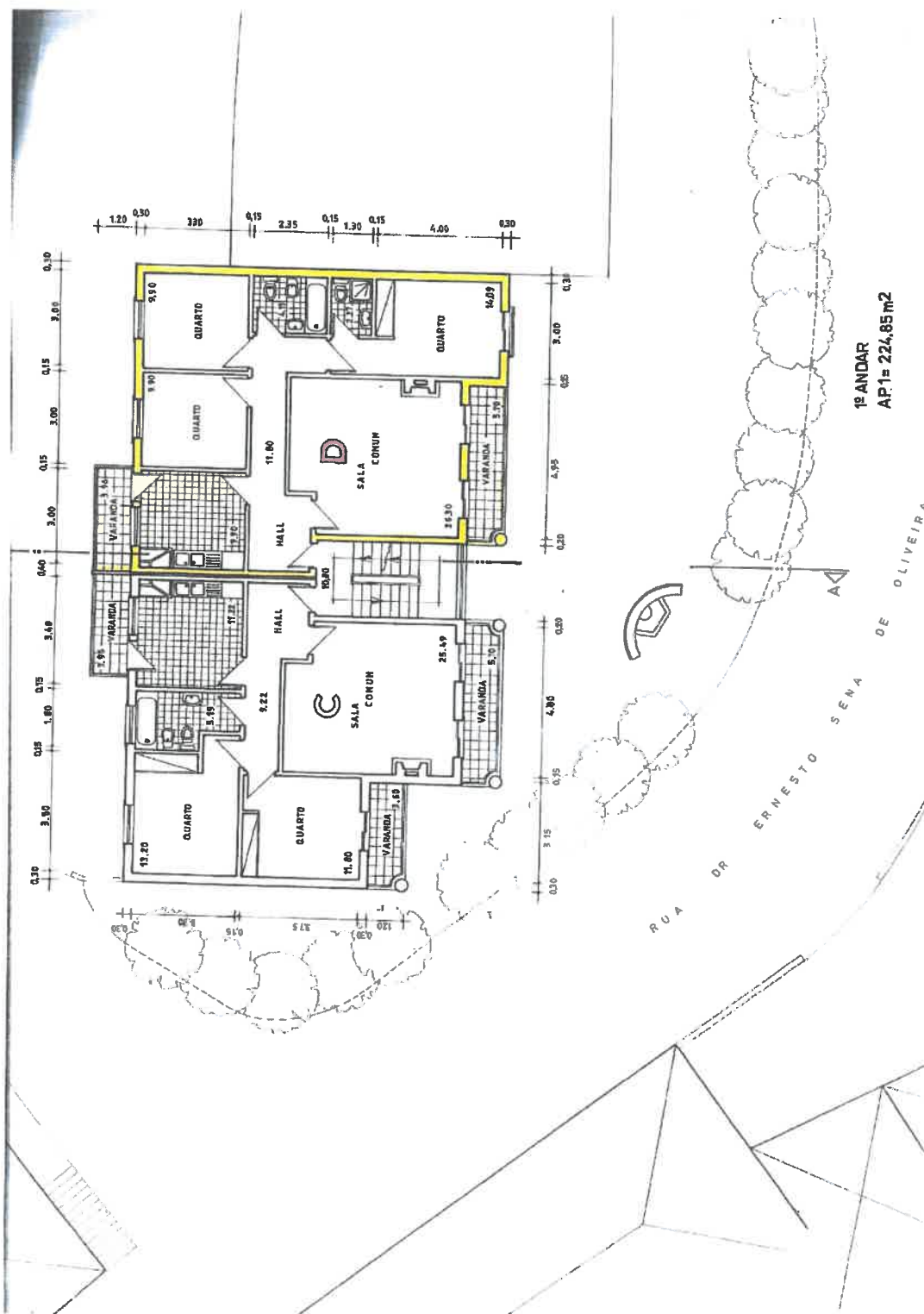
2013/02/01 13:15:52 UTC

www.casapronta.mj.pt

Página - 1 -



RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO
Bens Imóveis



PLANTA DO APARTAMENTO – SEM ESCALA



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



4.1.3. Análise Qualitativa do Prédio

Artigo 1370 – D – Urbano

Ano de Construção	±1998
Tipologia	T3
Nº de casas de banho	2

Ano de Reabilitação/Reconstrução	
Utilização	Habitação

Composição: **1º Andar Direito: Sala comum, cozinha, dois quartos, casa de banho geral, despensa, suite (quarto e casa de banho privativa) e duas varandas. Sótão: Arrumos**

CONSTITUIÇÃO E REVESTIMENTOS

Composição	Pavimentos	Paredes	Tetos
Quartos	Parquet de madeira	Estuque pintado	Estuque pintado
Sala comum	Mosaico cerâmico	Estuque pintado	Estuque pintado
Cozinha	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico/Estuque pintado	Estuque pintado
Casas de banho	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico	Estuque pintado
Arrumos	Mosaico cerâmico	Reboco pintado	Reboco pintado

ESTRUTURA DO EDIFICADO

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
BETÃO ARMADO COM LAJES ALIGEIRADAS COM VIGOTAS	☐	☐	☒
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM VIGOTAS	☐	☐	☐
PORTICADA COM LINTEL DE TRAVAMENTO	☐	☐	☐
ESTRUTURA EM BETÃO ARMADO COM COBERTURA COM LAJE	☐	☐	☐
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM SOALHO	☐	☐	☐

COBERTURA

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
LAJE DE BETÃO ARMADO	☐	☐	☐
LAJE DE VIGOTA PRÉ-ESFORÇADA	☐	☐	☒
MADEIRA	☐	☐	☐
COBERTURA METÁLICA	☐	☐	☐
VIGOTA E RIPA	☐	☐	☐



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



CLASSIFICAÇÃO DE PARÂMETROS DO EDIFICADO

Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
CONFORTO	☐	☐	☐	☒	☐
QUALIDADE	☐	☐	☒	☐	☐
ACABAMENTOS	☐	☐	☒	☐	☐
BENEFICIAÇÕES	☐	☐	☒	☐	☐
VENTILAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO	☐	☐	☒	☐	☐
SEGURANÇA CONTRA INTRUSÃO	☐	☐	☒	☐	☐
ISOLAMENTO TÉRMICO	☐	☐	☒	☐	☐

ACESSIBILIDADES E LOCALIZAÇÃO

Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
ACESSIBILIDADES	☐	☐	☐	☒	☐
LOCALIZAÇÃO	☐	☐	☐	☒	☐

QUALIDADE DAS VISTAS

Classificação	1	2	3	4	5	0
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom	Encosto
EXPOSIÇÃO FACHADA – N	☐	☐	☐	☐	☐	☒
EXPOSIÇÃO FACHADA – S	☐	☐	☐	☐	☐	☒
EXPOSIÇÃO FACHADA – E	☐	☐	☐	☒	☐	☐
EXPOSIÇÃO FACHADA – O	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Construção:

Situa-se num edifício de habitação coletiva e de comércio/serviços, na zona norte de Coja, junto ao Centro Escolar, tem bons acessos e razoável rede de transportes.



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



5. LOCALIZAÇÃO



Planta de localização do Google – Sem Escala

COORDENADAS: NORTE – 40°16'06.26"

OESTE – 07°59'03.94"

ALTITUDE – 197.00 m

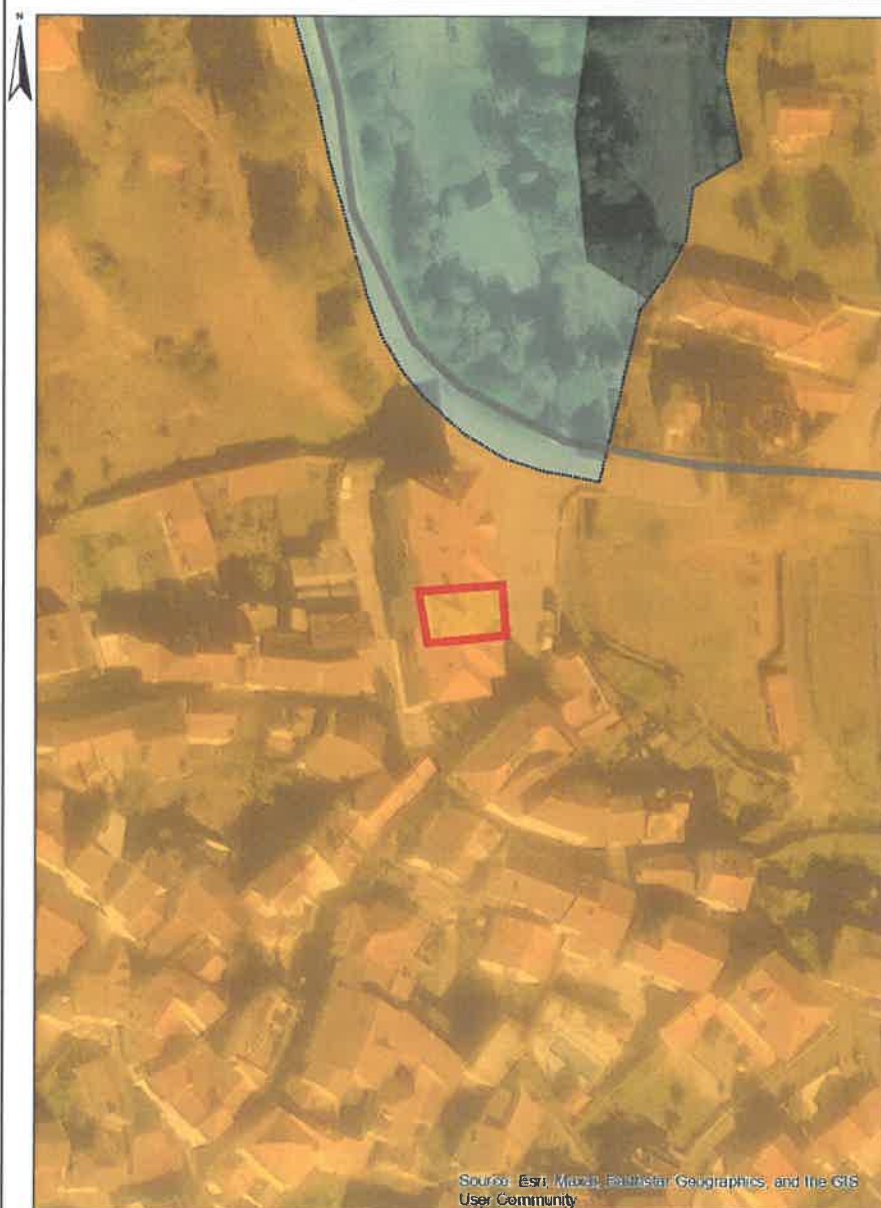
COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (IMI) – 0.70 para habitação



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



6. ENQUADRAMENTO PDM



Requerente:
ARTIGO 1370 - D

Designação
Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido, dirigido ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. 005-021 62/RS (14 Março)





RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



Limite do Perímetro Urbano

SOLO URBANO

Solo Urbanizado

- Espaço Central
- Espaço Recreacional
- Espaço Urbano de Baixa Densidade
- Espaço de Atividade Económica
- E Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Equipamentos
- T Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Turismo
- Espaço Verde Urbano

Solo Urbanizável

- Espaço Residencial
- Espaço de Atividade Económica
- Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Equipamentos

SOLO RURAL

- Espaço Natural
- Espaço Agrícola
- Espaço Florestal
- Aglomerado Rural
- Espaço de Exploração de Recursos Geológicos
- Área Potencial
- Espaço de Ocupação Turística

T Plano de Pormenor da Quinta da Estrela
(Aviso nº 11018, publicado no DR 7 Série, nº 170, de 04-08-2013)

ESPAÇOS CANAIS

Rede Nacional

- Rede Nacional Complementar - IC6
- Rede Nacional Complementar - EN17, EN342, EN342-4
- Estrada Regional - ER 343
- Estradas Desclassificadas sob jurisdição da EP - EN17, EN337, EN344

Rede Municipal

- Rede Municipal - Estradas e Caminhos Municipais
- Vias Urbanas e ou Rurais

ÁREAS DE INTERVENÇÃO DE INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

- Zona de Proteção da Albufeira de Fronteira
- Paisagem Protegida de Serra do Açor

LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

- Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvina
(Aviso nº 12119-A/2018, publicado no DR 142, II-S, de 26-07-2019)
- Reserva Biogenética da Mata da Margarça
- Faixas de Gestão de Combustíveis - Rede Primária
- Limites das UOPG's
 - UOPG 1 - Expansão Poente da Vila de Arganil
 - UOPG 2 - Expansão Norte de Coja
 - UOPG 3 - Polo de Atividade Económica de Coja
 - UOPG 4 - Polo de Atividade Económica da Relvina
 - UOPG 5 - Polo de Atividade Económica da Vale do Fojo
 - UOPG 6 - Área de Apólio Turística da Roca
- Zonas Inundáveis
- Rede Hidrográfica
- Albufeiras

No que se refere ao Plano Diretor Municipal o terreno localiza-se em Solo Urbanizado – Espaço Residencial.

Artigo 45º

Regime de Edificabilidade

Para aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 39.º, consideram-se os seguintes parâmetros e orientações urbanísticas:

- A altura máxima da fachada: a dominante, 3 pisos acima da cota de soleira ou 10 metros;
- Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 e, excecionalmente e em função das características topográficas do local o número de pisos abaixo da cota de soleira pode ser superior a 1.
- Índice Máximo de Utilização do Solo: 1,35



7. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



VISTA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO



VISTA DO ALÇADO POSTERIOR DO EDIFÍCIO



VISTA DA SALA COMUM



VISTA DA SALA COMUM



VISTA DA COZINHA



VISTA DE UM DOS QUARTOS



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



VISTA DE OUTRO DOS QUARTOS



VISTA DA CASA DE BANHO GERAL



VISTA DA CASA DE BANHO PRIVATIVA



VISTA DO QUARTO DA SUITE



VISTA DOS ARRUMOS DO SÓTÃO



VISTA DOS ARRUMOS DO SÓTÃO



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



8. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO APLICADO NO CÁLCULO DO P.V.T. – PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO

O Método Comparativo de Mercado consiste na comparação com outros imóveis semelhantes, dos quais são conhecidos os preços no Mercado Imobiliário. A aplicabilidade deste método exige que se verifiquem requisitos, como a existência de um mercado imobiliário ativo, a obtenção de informação correta, a existência de transações de imóveis semelhantes. No entanto, facilmente se depreende que os imóveis não sendo todos iguais, devem ser efetuados ajustamentos relativos às suas características, relativos ao seu tipo de utilização, potencial, dimensões, localização, acesso, infraestruturas existentes, vetustez, valores sócio - culturais, qualidade ambiental e data de transação. Assim, procurou-se obter a informação mais correta, tendo sido analisadas várias ofertas no mercado local, tendo sido comparados 4 imóveis. Face aos valores encontrados, dado que são ofertas de venda e não valores efetivos de venda, optou-se por reduzi-los em cerca de 5%.

Nota: Ver tabelas com prospeção e respetivos cálculos.

9. CÁLCULO DO P.V.T. (Presumível Valor de Transação)

MÉTODO COMPARATIVO					
Prédio nº 1639/19940722 – D - União de Freguesias de Coja e Barril de Alva					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1	TERRENO				
1.1.	Terreno	1.00	Gl		
2	CONSTRUÇÃO				112,490.34 €
2.1.	Habitação	102.17	m2	902.00 €	92,157.34 €
2.2.	Varandas	11.59	m2	300.00 €	3,477.00 €
2.3.	Arrumos	42.14	m2	400.00 €	16,856.00 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					112,490.34 €
VALOR ARREDONDADO					112,500.00 €
Extenso:	Cento e doze mil e quinhentos euros				



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



ANEXOS

A ANEXOS-PROSPECÇÃO DE MERCADO		Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6	
Identificação e fontes	Item	Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6	
	Tipo:	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento			
	Tipologia:	T2	T3	T3	T3			
	Ano/Estado:	Razoável	Razoável	T3	Razoável			
Áreas e Valores	Rua:	Travessa 25 de abril	Arganil	Sobreirral	Rua Comendador Seúl Brandão			
	Freguesia:	Arganil	Arganil	Arganil	Arganil			
	Concelho:	Arganil	Arganil	Arganil	Arganil			
	Empreendimento:							
	Imobiliária:	Zome	Samrt Houses	Green Lands	Green Lands			
	Contacto:							
	Área Bruta Priv.	102	132	135	130			
	Área de Impl.							
	Área de Terreno							
	Valor Pedido	120,000	98,500	130,000	77,000			
Homogeneização	% Negociação	5%	5%	5%	5%			
	Valor Pedido Exp.	114,000	93,575	123,500	73,150			
	Valor Unitário	1,118	709	915	563			
	Valor Unif. Ajust.	1,229	851	823	703			
	Localização	10%	10%	10%	5%			
	Idade		10%	-10%	5%			
	Qualidade/Acab.			-10%	15%			
	Área							
	Elevador							
	Estacionamento							
Áreas Acessórias a Exaurir	Serviços cond.							
	Abp Arrumos					0	0	
	Valor Unitário							
	Valor Total							
	Abp Est. Aberto	0	0	0	0	0	0	
	Valor Unitário							
	Valor Total							
	Abp Est. Fechado	0	0		0	0		
	Valor Unitário							
	Valor Total							
B ANEXOS-MÉTODO DO RENDIMENTO	Abp Var./Terr.	0	0	0	0	0	0	
	Valor Unitário							
	Valor Total							
	Área logradouro					0	0	
	Valor Unitário							
	Valor Total							
	Média Ajustada	901,70	Desvio Padrão		Volatilidade			
	Colocar em "Anos": ST - Contrato sem termo DEV - Devolutio							
	B1 RENDA EFETIVA							
	Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Custos (%)	Taxa Act. (%)
Cave								
Cave								
R/c		1		DEV			4%	
Andares		1		DEV			4%	
Logradouro								
B2 RENDA POTENCIAL								
Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Potenc. Act. (Eur)
Cave								
Cave								
R/c		1		DEV		5.0%	4%	
Andares		1		DEV		5.0%	4%	
Logradouro								
B3 VALOR DE MERCADO PELO MÉTODO DO RENDIMENTO								
Designação	Uso	Pisos	R. Efectiva (%)	R. Potencial (%)	Valor Financ. Act. (Eur)			
Cave								
Cave								
R/c		1		100.00%				
Andares		1		100.00%				
Logradouro								
VALOR DE MERCADO (Eur)			VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)					



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



MÉTODO DE CUSTO					
Prédio nº 1639/19940722 – D - União de Freguesias de Coja e Barril de Alva					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1	TERRENO				15,000.00 €
1.1.	Terreno	1.00	Gl	15,000.00 €	15,000.00 €
2	CONSTRUÇÃO				108,683.00 €
2.1.	Habitação	102.17	m2	900.00 €	91,953.00 €
2.2.	Varandas	11.59	m2	280.00 €	3,245.20 €
2.3.	Arrumos	42.14	m2	320.00 €	13,484.80 €
					-570.24 €
Custo de Projeto/ Administrativo e Gestão		5.00%			5,434.15 €
Custos Comerciais		5.00%			6,184.15 €
Custos Financeiros		5.00%			5,434.15 €
Depreciação Física e Funcional		-31.70%			-36,175.14 €
Margem do Promotor		15.00%			18,552.45 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					123,112.76 €
Valor Arredondado					123,000.00 €
Extenso:	Cento e vinte e três mil euros				

Depreciação física e funcional obtida pela Tabela de **Ross-Heidecke**



10. OBSERVAÇÕES, PREMISSAS E DEFINIÇÕES

CONCLUSÕES

O valor a considerar é o que foi obtido pelo **Método Comparativo**, ou seja **112.500,00 €** (Cento e doze mil e quinhentos euros). Dada a área onde se encontra inserido o imóvel, o valor obtido pelo **Método de Custo** não corresponde à realidade, optando o perito por considerar o método comparativo o mais adequado para o imóvel em causa. Refira-se que, no **Método de Custo**, o fator localização não é tido em conta, tornando-se desta forma menos fiável que o **Método Comparativo de Mercado**.

- Foi efetuada uma visita ao imóvel para verificação das suas características construtivas e tipológicas e caracterização da realidade urbana envolvente. O apartamento não possui garagem. Possui, no entanto, uma área de arrumos no sótão com cerca de 40 m². Possui aquecimento central através de radiadores de parede abastecidos por caldeira a gás proveniente de reservatório exterior.
- Os valores de avaliação estimados correspondem ao valor do imóvel à data do presente relatório, sendo a sua validade não superior a 6 meses.
- O Avaliador considera-se ainda, alheio a fatores de influência de valor inerentes ao estado de conservação do imóvel e políticas inerentes ao uso do solo durante esse prazo.
- Todos os dados constantes do presente relatório de avaliação e inerentes à situação legal do imóvel foram confrontados com documentação correspondente ao mesmo.
- A reprodução do presente relatório está de todo interdita, sendo, no entanto, a apresentação a terceiros permitida.
- A presente avaliação tem como objetivo o cálculo do presumível valor de Transação (PVT) do imóvel em análise.
- Considerou-se que o imóvel está livre de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.



DEFINIÇÕES – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Método Comparativo

Este método está baseado no “princípio de substituição”, que define o valor de um imóvel como o equivalente ao de outros imóveis com características semelhantes. O valor obtido por este método, baseia-se assim em valores de transação de imóveis idênticos e comparáveis, ao objeto de avaliação, cuja localização se insira na mesma área de mercado imobiliário. Com base no trabalho de campo realizado, no mercado e o correto estabelecimento das qualidades e características intrínsecas do bem imóvel realiza-se um levantamento dos preços de transação de imóveis comparáveis, isto é, que sejam tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel em avaliação. Com base no preço unitário dos comparáveis procede-se à homogeneização dos mesmos para equipará-los ao imóvel a avaliar tendo em linha de conta as diferenças como idade, estado de conservação, nível de acabamentos, entre outros.

2. Método do Rendimento

O método do rendimento assenta na capacidade que um bem possui para gerar rendimentos durante um determinado período, tendo por base as condições normais do mercado e na conservação desses rendimentos, numa valorização atual. O método do rendimento pode ser aplicado usando duas técnicas distintas: a técnica da atualização (DCF – Discounted Cash Flow Analysis) e a técnica da capitalização direta (Direct Capitalization). A técnica de capitalização direta avalia o imóvel através da divisão dos rendimentos gerados por uma taxa de capitalização. Este método utiliza apenas informação sobre o rendimento de um único período. A sua aplicação implica que sejam estimados os rendimentos proporcionados pela propriedade em apreço e a fixação de uma taxa de capitalização. A técnica da atualização decorre de um modelo de análise de investimento onde os custos e proveitos que ocorrem em momentos temporais distintos são convertidos ao momento atual (atualizados) com base numa taxa de desconto ou atualização.

3. Método do Custo

O método do custo na sua variante evolutiva, ao valor do terreno soma-se o custo de reprodução das edificações / plantações e subtrai-se a depreciação física e funcional aplicável, que tem em consideração a idade e o estado de conservação. Deste modo o valor do imóvel determinado através desta metodologia considera o valor do terreno e das construções e benfeitorias existentes, bem como todos os custos indiretos necessários à promoção do imóvel em apreço, nomeadamente custos com o projeto, custos com o licenciamento e de promoção. O método do custo na sua variante involutiva ou método do valor residual é aplicado para determinar o valor mais provável que um promotor imobiliário típico pagaria por um imóvel, no momento da avaliação e o aproveitaria no seu melhor e maior uso. Este método conduz à determinação do valor do imóvel no momento atual, deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo edificado, os custos necessários à execução física da construção, bem como, os custos indiretos. O valor do imóvel é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as receitas são obtidas por comparação de mercado e os custos são os praticados pela construção civil e os encargos indiretos afetos estimados.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



11. DECLARAÇÃO DO PERITO

O técnico da Civibeira, Lda. visitou e observou cuidadosamente o bem objeto de avaliação, tendo coligido os elementos disponíveis para, em conjugação com os restantes elementos documentais relativos ao mesmo bem, elaborar o competente relatório.

Consequentemente, o relatório de avaliação, de acordo com o conhecimento do bem, traduz com rigor o objeto de avaliação, na estrita medida da conjugação com os elementos documentais facultados e das informações adicionais que sobre o mesmo tenham sido recolhidas.

O técnico da Civibeira, Lda., não tem qualquer interesse presente ou futuro no bem objeto de avaliação, refletindo-se assim no relatório a total isenção e imparcialidade de análise.

O perito avaliador efetuou a avaliação de acordo com as exigências da Lei nº 153/2015 de 14 de setembro.

12. ASSINATURA DO PERITO

Assinado por: **JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE**

Num. de identificação: 06559830

Data: 2024.02.19 17:13:27+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO



PROPOSTA DE PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO

1. **Identificação:** Artigo urbano nº 523, Sito em Torrozelas, Freguesia e Concelho de Arganil, correspondente a Casa de arrecadação (em ruínas) com 30.00 m2. Registado na Conservatória do Registo Predial de Arganil, Freguesia de Arganil, sob a descrição nº 39/19850108, Fração A.

A Mesa Administrativa pretende alienar o imóvel em cima melhor identificado por três ordens de razão:

- a) Necessidade de acautelar recursos económicos em resultado da situação perspetivada pelo eventual atraso do cumprimento dos pagamentos das rendas referentes ao espaço ocupado no antigo Hospital Condessa das Canas, por parte da ARS, ULS ou Município, em virtude da transferência de competências por parte do Estado, sendo essencial dotar a Instituição de um reforço de tesouraria para fazer face aos seus compromissos e responsabilidades;
- b) Urgência no acautelar de recursos financeiros, decorrentes dos compromissos que esta instituição assumiu referentes ao aumento salarial após a revisão do ACT - Acordo Coletivo de Trabalho, que se perspetiva para o ano em curso.
- c) Sendo um Património, sem rentabilidade para a instituição e encontrar-se em ruínas, é aconselhável que seja alienado, para evitar custos futuros.

Nesse sentido, dá-se nota de que o valor patrimonial da avaliação da Autoridade Tributária e Aduaneira é de 2 578.10 € (dois mil quinhentos e setenta e oito euros e dez cêntimos), bem como a avaliação da empresa CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações Lda, no montante de 1 500 € (mil e quinhentos euros).

Assim, a alienação do artigo em causa, cumpridos os requisitos inscritos na alínea g) do nº 1 do artigo 21º do Compromisso desta Misericórdia, apresenta-se como a melhor solução para rentabilização deste património específico, solicitando-se, desde já, a respetiva autorização para a sua venda, bem como os poderes necessários ao Provedor, ou outros elementos que a Mesa Administrativa designar, para a concretização de eventual negócio com potenciais interessados, sejam eles particulares ou entidades coletivas, bem como a negociação direta, ou o recurso a agência imobiliária para esse efeito, podendo, face ao estado do artigo, o valor da transação/alienação, ser inferior às avaliações descritas.

Arganil, 11 de Março de 2024

P'la Mesa Administrativa

O Provedor

(Prof. António Carvalhais da Costa)



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**DISTRITO:** 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 01 - ARGANIL **FREGUESIA:** 02 - ARGANIL**ARTIGO MATRICIAL:** 523 NIP:**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO****Av./Rua/Praça:** TORROZELAS **Lugar:** TORROZELAS **Código Postal:** 3300-123 ARGANIL**Av./Rua/Praça:** Torrozelas Nº: SN **Lugar:** Torrozelas - Arganil **Código Postal:** 3300-123 ARGANIL**CONFRONTAÇÕES****Norte:** SERVENTIA **Sul:** AUGUSTA LOURENÇO BATISTA **Nascente:** AUGUSTA LOURENÇO BATISTA**Poente:** ESTRADA**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO****Tipo de Prédio:** Outros**Descrição:** CASA DE ARRECADAÇÃO COM DOIS ANDARES AMPLOS.**Afectação:** Arrecadações e arrumos **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 2**ÁREAS (em m²)****Área total do terreno:** 30,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 30,0000 m² **Área bruta de construção:** 60,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 60,0000 m²**DADOS DE AVALIAÇÃO****Ano de inscrição na matriz:** 1937 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €2.578,10**Determinado no ano:** 2021 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 1 - Edificações/Afectação **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 15,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 120,60 **Custo da construção por m²:** € 482,40 **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 212.068,00 **Coordenada Y:** 359.170,00

V_t^*	=	V_c	x	A	x	C_a	x	C_l	x	C_q	x	C_v
2.540,00	=	603,00	x	60,0000	x	0,35	x	0,50	x	1,000	x	0,40

V_t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, C_a = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de velustez, sendo $A = A_a + A_b + A_c + A_d$, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de A_b .

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5514579 **Entregue em :** 2012/11/26 **Ficha de avaliação nº:** 8203186 **Avaliada em :**

2013/01/05

TITULARES**Identificação fiscal:** 501157654 **Nome:** SANTA CASA MISERICORDIA ARGANIL**Morada:** R COMENDADOR CRUZ PEREIRA, ARGANIL, 3300-034 ARGANIL**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO**ISENÇÕES****Identificação fiscal:** 501157654**Motivo:** MISERICORDIAS **Início:** 2016 **Valor isento:** €2.578,10



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0701 - ARGANIL

Emitido via internet em 2024-02-02

O Chefe de Finanças

(Eduardo Jorge Nunes Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501157654

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

VDMFBTJRRWUR



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1189-53796-060102-009568

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: TORROZELAS

ÁREA TOTAL: 30 M2

ÁREA COBERTA: 30 M2

MATRIZ n°: 523 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

casa de arrecadação com 2 andares amplos - norte, Serventia; sul e nascente, Augusta Lourenço Batista; e poente, Estrada.

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Arganil

AP. 1935 de 2015/11/12 15:13:46 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/11/12 15:13:46 UTC

ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Sucessão Testamentária

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL

NIPC 501157654

Sede: Arganil

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ILDA DE JESUS AFONSO

NIF 119937808

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 18-11-2015 e válida até 18-02-2016



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



Proprietário:	SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL
Localização:	Torrozelas – Arganil
Descrição Predial / Matriz:	Artigo 523ºU da Freguesia de Arganil e Concelho de Arganil



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



1. DADOS DO PERITO/TÉCNICO AVALIADOR

Nome:	JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE	Telefone:	+351 96 3031506		
e-mail:	joaoalvoeiro.eng@gmail.com	CC	6559830	Data Validade:	22/03/2029
Certificados/ Habilitações Profissionais:	Engenharia Civil [FCTUC - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra], inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o n.º 24643, como membro sénior.	 UNIVERSIDADE DE COIMBRA			
	Curso de Avaliação Imobiliária – ISEC – Instituto Superior de Engenharia Civil – setembro de 2009.	 Instituto Superior de Engenharia de Coimbra			
	Curso de Gestão Imobiliária e Certificação de Peritos de Imóveis – outubro de 2011 a fevereiro de 2012	 INSTITUTO DAS ARTES E CIÊNCIAS			
Perito avaliador inscrito na CMVM com o n.º PAI/2013/0035 Apólice de Seguro n.º 0153.10002599 da GENERALI válida até 27/03/2024					
Ao serviço de:	CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações, Lda.	NIF:	502 689 641		
Informações Perito:	A empresa está implantada na região das beiras há 32 anos, encontrando-se vocacionada para prestar serviços na área de engenharia e fiscalização de obras, peritagens técnicas para os tribunais e avaliação de bens imóveis.				

2. DADOS DA AVALIAÇÃO

Ref:	523- P1195	Entidade:	Santa Casa da Misericórdia de Arganil	Morada:	Arganil
Data Pedido:	06-02-2024	Data Visita:	16-02-2024	Data Entrega:	19-02-2024
Elementos fornecidos para a realização do Relatório		- Caderneta Predial - Certidão da Conservatória desatualizada			
Elementos consultados para a realização do Relatório*		- Visita ao local - Bibliografia da Especialidade - Cartografia Aérea - Informação proveniente de prospeção			
*(para além dos elementos fornecidos)					
Identificação do(s) Prédio (s)	9568/20151112	Freguesia	Arganil		
		Concelho	Arganil		



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Bens Imóveis



3. DADOS DO PROPONENTE DA AVALIAÇÃO

Nome do Proponente:	Santa Casa da Misericórdia de Arganil		
Morada:	Rua Comendador Cruz Pereira	Código Postal	3300 – 034
Localidade:	Arganil	Freguesia:	Arganil
Concelho:	Arganil		
Telefone	235 200 490	Fax:	
e-mail:	-		
Telemóvel		NIF:	501 157 654
Reg. Com.	-		
Outras Informações:			

4. ANÁLISE QUALITATIVA DO PRÉDIO

4.1. PRÉDIO

4.1.1. Localização do Prédio

Morada:	Torrozelas	Código Postal:	3300 – 123
Localidade:	Torrozelas	Freguesia:	Arganil
Concelho:	Arganil		

4.1.2. Caderneta Predial Urbana e Certidão da Conservatória

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS 0701 - ARGANIL
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 01 - ARGANIL FREGUESIA: 02 - ARGANIL ARTIGO MATRICIAL: 523 NIP:	
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO	
Av./Rua/Praça: TORROZELAS Lugar: TORROZELAS Código Postal: 3300-123 ARGANIL Av./Rua/Praça: Torrozelas Nº: SN Lugar: Torrozelas - Arganil Código Postal: 3300-123 ARGANIL	
CONFRONTAÇÕES	
Norte: SERVENTIA Sul: AUGUSTA LOURENÇO BATISTA Nascente: AUGUSTA LOURENÇO BATISTA Poente: ESTRADA	
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	
Tipo de Prédio: Outros Descrição: CASA DE ARRECADAÇÃO COM DOIS ANDARES AMPLOS. Afectação: Arrecadações e armazéns Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 2	
ÁREAS (em m²)	
Área total do terreno: 30,0000 m² Área de implantação do edifício: 30,0000 m² Área bruta de construção: 60,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 60,0000 m²	
DADOS DE AVALIAÇÃO	
Ano de inscrição na matriz: 1937 Valor patrimonial actual (CIMI): €2.578,10 Determinado no ano: 2021 Tipo de avaliação: Aval. Artigo 46º n. 1 - Edificações/Afectação Percentagem para cálculo da área de implantação: 15,00 % Preço do Terreno por m²: € 120,60 Custo da construção por m²: € 482,40 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 212.068,00 Coordenada Y: 359.170,00	
$\frac{2.540,05}{1.000} = \frac{603,00}{1.000} \times \frac{60,0000}{60,0000} \times \frac{120,60}{0,35} \times \frac{0,50}{0,50} \times \frac{1,000}{1,000} \times \frac{6,40}{6,40}$	
Vi = valor patrimonial tributável, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área incidente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Ci = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de valoriz. sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação. Trazendo-se de termos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab. * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 39º do CIMI.	
Mod 1 do IMI nº: 5514579 Entregue em : 2012/11/26 Ficha de avaliação nº: 8203186 Avaliada em : 2013/01/05	
TITULARES	
Identificação fiscal: 501157654 Nome: SANTA CASA MISERICORDIA ARGANIL Morada: R COMENDADOR CRUZ PEREIRA, ARGANIL, 3300-034 ARGANIL Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO	



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



Conservatória do Registo Predial de
Arganil

Freguesia Arganil

9568/20151112

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1189-53796-060102-009568

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: TORROZELAS

ÁREA TOTAL: 30 M2
ÁREA COBERTA: 30 M2

MATRIZ n.º: 523 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

casa de arrecadação com 2 andares amplos - norte, Serventia; sul e nascente, Augusta Lourenço Batista; e poente, Estrada.

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Arganil
AP. 1935 de 2015/11/12 15:13:46 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/11/12 15:13:46 UTC
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Sucessão Testamentária

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL
NIPC 501157654
Sede: Arganil

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ILDA DE JESUS AFONSO
NIF 119937808

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 18-11-2015 e válida até 18-02-2016



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



4.1.3. Análise Qualitativa do Prédio

Artigo 523º Urbano

Ano de Construção

±1937

Ano de Reabilitação/Reconstrução

Tipologia

Utilização

Arrecadação e Arrumos

Nº de casas de banho

Composição: O edifício encontra-se em ruína total.

CONSTITUIÇÃO E REVESTIMENTOS

Composição	Pavimentos	Paredes	Tetos

ESTRUTURA DO EDIFICADO

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
BETÃO ARMADO COM LAJES MACIÇAS	☐	☐	☐
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM VIGOTAS	☐	☐	☐
PORTICADA COM LINTEL DE TRAVAMENTO	☐	☐	☐
ESTRUTURA EM BETÃO ARMADO COM COBERTURA METÁLICA	☐	☐	☐
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM SOALHO	☐	☐	☐

COBERTURA

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
LAJE DE BETÃO ARMADO	☐	☐	☐
LAJE DE VIGOTA PRÉ-ESFORÇADA	☐	☐	☐
MADEIRA	☐	☐	☐
COBERTURA METÁLICA	☐	☐	☐
VIGOTA E RIPA	☐	☐	☐



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



CLASSIFICAÇÃO DE PARÂMETROS DO EDIFICADO

Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
CONFORTO	☐	☐	☐	☐	☐
QUALIDADE	☐	☐	☐	☐	☐
ACABAMENTOS	☐	☐	☐	☐	☐
BENEFICIAÇÕES	☐	☐	☐	☐	☐
VENTILAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO	☐	☐	☐	☐	☐
SEGURANÇA CONTRA INTRUSÃO	☐	☐	☐	☐	☐
ISOLAMENTO TÉRMICO	☐	☐	☐	☐	☐

ACESSIBILIDADES E LOCALIZAÇÃO

Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
ACESSIBILIDADES	☐	☒	☐	☐	☐
LOCALIZAÇÃO	☐	☒	☐	☐	☐

QUALIDADE DAS VISTAS

Classificação	1	2	3	4	5	0
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom	Encosto
EXPOSIÇÃO FACHADA – N	☐	☐	☐	☐	☐	☐
EXPOSIÇÃO FACHADA – S	☐	☐	☐	☐	☐	☐
EXPOSIÇÃO FACHADA – E	☐	☐	☐	☐	☐	☐
EXPOSIÇÃO FACHADA – O	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Construção:

Situa-se no centro da localidade de Torrozelas, numa zona algo consolidada, tem acessos muito estreitos e má rede de transportes.



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



5. LOCALIZAÇÃO



Planta de localização do Google – Sem Escala

COORDENADAS: NORTE – 40°12'04.82"

OESTE – 07°59'28.38"

ALTITUDE – 596.00 m

COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (IMI) – 0.50 para habitação e 0.50 para estacionamento coberto e fechado



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



6. ENQUADRAMENTO NO PDM



Source: Esri, Maxar, Earthstar, GeoGraphics, and the GIS User Community

Requerente:
ARTIGO 523

Designação
Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. DEC-LD 85/83 (14 Março)

D	G	U	
ORÇAMENTO	GERAÇÃO	REVISÃO	REVISÃO DE APROVAÇÃO
Data	17/02/2024	Escala	1:1 000



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



LEGENDA:

Limite do Perímetro Urbano

SOLO URBANO

Solo Urbanizado

- Espaço Central
- Espaço Riciniscenal
- Espaço Urbano de Baixa Densidade
- Espaço de Atividade Económica
- Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Equipamentos
- Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Turismo
- Espaço Verde Urbano

Solo Urbanizável

- Espaço Residencial
- Espaço de Atividade Económica
- Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Equipamentos

SOLO RURAL

- Espaço Natural
- Espaço Agrícola
- Espaço Florestal
- Aglomerado Rural
- Espaço de Exploração de Recursos Geológicos
- Área Potencial
- Espaço de Ocupação Turística
- Plano de Pormenor da Quinta da Estalfeira (Aviso nº 11018, publicado no DR 3 Série, nº 172, de 04-09-2013)

ESPAÇOS CANAIS

Rede Nacional

- Rede Nacional Complementar - IC6
- Rede Nacional Complementar - EN17, EN342, EN342-4
- Estrada Regional - ER 342
- Estradas Desclassificadas sob jurisdição da EP - EN17, EN337, EN344

Rede Municipal

- Rede Municipal - Estradas e Caminhos Municipais
- Vias Urbanas e ou Rurais

ÁREAS DE INTERVENÇÃO DE INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

- Zona de Proteção de Albufeira de Fozinhas
- Paisagem Protegida de Serra da Agor

LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Relvínha (Aviso nº 12118-A/2018, publicado no DR 142, II-5, de 26-07-2018)
- Reserva Biogenética de Mata de Margarça
- Faixas de Gestão de Combustível - Rede Pivôria
- Unilas das UOPG's
 - UOPG 1 - Expansão Ponta da Vila de Argemil
 - UOPG 2 - Expansão Norte de Caja
 - UOPG 3 - Polo de Atividade Económica de Caja
 - UOPG 4 - Polo de Atividade Económica de Relvínha
 - UOPG 5 - Polo de Atividade Económica de Vale do Fojo
 - UOPG 6 - Área de Apêndio Turístico da Rede
- Zonas Inundáveis
- Rede Hidrográfica
- Albufeiras

No que se refere ao Plano Diretor Municipal, o terreno localiza-se em Aglomerados Rurais, pelo que, de acordo com o Artº 37 - Regime de Edificabilidade da SECÇÃO VII, consideram-se os seguintes parâmetros e orientações urbanísticas:

- 2 pisos acima da cota de soleira, admitindo-se a construção de um ou mais pisos abaixo da cota de soleira em função das características topográficas do local.

- 0,35 acrescido de 50 m2 anexos.



7. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



VISTA GERAL DO EDIFÍCIO EM RUÍNAS



VISTA GERAL DO EDIFÍCIO EM RUÍNAS



VISTA GERAL DO EDIFÍCIO EM RUÍNAS



VISTA GERAL DO EDIFÍCIO EM RUÍNAS



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



8. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO APLICADO NO CÁLCULO DO P.V.T. – PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO

O **Método Comparativo de Mercado** consiste na comparação com outros imóveis semelhantes, dos quais são conhecidos os preços no Mercado Imobiliário. A aplicabilidade deste método exige que se verifiquem requisitos, como a existência de um mercado imobiliário ativo, a obtenção de informação correta, a existência de transações de imóveis semelhantes. No entanto, facilmente se depreende que os imóveis não sendo todos iguais, devem ser efetuados ajustamentos relativos às suas características, relativos ao seu tipo de utilização, potencial, dimensões, localização, acesso, infraestruturas existentes, vetustez, valores sócio - culturais, qualidade ambiental e data de transação. Assim, procurou-se obter a informação mais correta, tendo sido analisadas várias ofertas no mercado local, tendo sido comparados 5 imóveis. Face aos valores encontrados, dado que são ofertas de venda e não valores efetivos de venda, optou-se por reduzi-los em cerca de 10%.

Nota: Ver tabelas com prospeção e respetivos cálculos.

9. CÁLCULO DO P.V.T. (Presumível Valor de Transação)

MÉTODO COMPARATIVO					
Prédio nº 9568/20151112 - Freguesia de Arganil					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1	TERRENO				4,320.00 €
1.1.	Terreno	30.00	m2	144.00 €	4,320.00 €
2	CONSTRUÇÃO				
2.1.	Construção	60.00	m2		
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					4,320.00 €
VALOR ARREDONDADO					4,300.00 €
Extenso:	Quatro mil e trezentos euros				



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Bens Imóveis



ANEXOS

A ANEXOS- PROSPECÇÃO DE MERCADO

Item	Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6
Tipo:	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa	
Tipologia:						
Ano/Estado:	Mau	Mau	Ruína	Mau	Medíocre	
Rua:	Salgueiral	Aldeia do Amios Cimeiro	Aldeia do Amios Cimeiro	CM 1366	Adcasal	
Freguesia:	Coja/Barril de Alva	Álvares	Álvares	VN Celra	Celavisa	
Concelho:	Arganil	Góis	Góis	Góis	Arganil	
Empreendimento:						
Imobiliária:	Remax	IAD	IAD	Particular	Imobitábua	
Contacto:						
Área Bruta Priv.	30	56	65	181	89	
Área de Impl.						
Área de Terreno						
Valor Pedido	12,000	11,500	11,500	12,500	14,900	
% Negociação	10%	10%	10%	10%	10%	
Valor Pedido Exp.	10,800	10,350	10,350	11,250	13,410	
Valor Unitário	360	185	159	62	151	
Valor Uni. Ajust.	198	161	172	57	134	
Localização	-10%	5%	5%	-5%	5%	
Idade	-20%	-10%				
Qualidade/Acab.	-15%	-10%		-10%	-20%	
Área		2%	3%	7%	4%	
Elevador						
Estacionamento						
Serviços cond.						
Abp Arrumos					0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Est. Aberto	0	0	0	0	0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Est. Fechado	0	0		0	0	
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Var./Terr.	0	0	0	0	0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Área logradouro					0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Média Ajustada	144,41	Desvio Padrão		Volatilidade		

B ANEXOS- MÉTODO DO RENDIMENTO

Colocar em "Anos": ST - Contrato sem termo

DEV - Devoluto

B1 RENDA EFETIVA

Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m2)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Financ. Act. (Eur)
Cave									
Cave									
R/c		1		DEV				4%	
Andares		1		DEV				4%	
Logradouro									

B2 RENDA POTENCIAL

Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m2)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Potenc. Act. (Eur)
Cave									
Cave									
R/c		1		DEV			5.0%	4%	
Andares		1		DEV			5.0%	4%	
Logradouro									

B3 VALOR DE MERCADO PELO MÉTODO DO RENDIMENTO

Designação	Uso	Pisos	R. Efectiva (%)	R. Potencial (%)	Valor Financ. Act. (Eur)
Cave					
Cave					
R/c		1		100.00%	
Andares		1		100.00%	
Logradouro					

VALOR DE MERCADO (Eur)

VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



E ANEXOS - MÉTODO DO VALOR RESIDUAL ESTÁTICO

Designação	VENDAS		CUSTOS DIRETOS			CUSTOS INDIRETOS		CRN	MARGEM PROMOTOR	
Habituação	Área (m2)	VU (€/m2)	VM (Eur)	VU (€/m2)	CC (Eur)	Peso (%)	CI (Eur)	CRN (Eur)	MP (%)	MP (Eur)
Acima do Solo	60	1 080	65 000	820	49 000	15%	7 000	56 000	15%	7 350
Cave						15%			15%	
Varandas						15%			15%	
Terraços						15%			15%	
Logradouro						15%			15%	
Comércio	Área (m2)	VU (€/m2)	VM (Eur)	VU (€/m2)	VM (Eur)	VU (€/m2)	VM (Eur)	VM (Eur)	VU (€/m2)	VM (Eur)
Rc						25%			25%	
Cave						25%			25%	
Logradouro						25%			25%	
Serviços	Área (m2)	VU (€/m2)	VM (Eur)	VU (€/m2)	VM (Eur)	VU (€/m2)	VM (Eur)	VM (Eur)	VU (€/m2)	VM (Eur)
Acima do Solo						25%			25%	
Cave						25%			25%	
Varandas						25%			25%	
Terraços						25%			25%	
VM TERRENO BRUTO (Eur)	1 650		VM TERRENO (Eur)			1 500		VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)		50
Depreciação IE (%)			Obra concluída (%)			0%		VM TERRENO (Eur)		1 500

F ANEXOS - RECONCILIAÇÃO DE VALORES

MÉTODO DO RENDIMENTO	VALOR DE MERCADO (Eur)		VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)	
MÉTODO DE MERCADO	VALOR DE MERCADO (Eur)	4 300	VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)	143
MÉTODO DO CUSTO	VALOR DE MERCADO (Eur)		VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)	
MÉTODO DO VALOR RESIDUAL	VALOR DE MERCADO (Eur)	1 500	VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)	50
CONCLUSÃO DE VALOR (Eur)	1 500	VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)	50	
VALOR ATUAL (Eur)	1 500	PERCENTAGEM DE OBRA	0%	



10. OBSERVAÇÕES, PREMISSAS E DEFINIÇÕES

CONCLUSÕES

O valor a considerar é o que foi obtido pelo **Método Residual (Método do Custo na sua variante involutiva)**, ou seja **1.500,00 €** (Mil e quinhentos euros), uma vez que o perito considera este Método mais fiável, tendo em conta as amostras pouco comparáveis existentes no mercado.

- Foi efetuada uma visita ao imóvel para verificação das suas características construtivas e tipológicas e caracterização da realidade urbana envolvente. Para efeitos de avaliação, considerou-se que o seu interior se encontra em ruína, sem qualquer aproveitamento ou possibilidade de recuperação.
- Os valores de avaliação estimados correspondem ao valor do imóvel à data do presente relatório, sendo a sua validade não superior a 6 meses.
- O Avaliador considera-se ainda, alheio a fatores de influência de valor inerentes ao estado de conservação do imóvel e políticas inerentes ao uso do solo durante esse prazo.
- Todos os dados constantes do presente relatório de avaliação e inerentes à situação legal do imóvel foram confrontados com documentação correspondente ao mesmo.
- A reprodução do presente relatório está de todo interdita, sendo, no entanto, a apresentação a terceiros permitida.
- A presente avaliação tem como objetivo o cálculo do presumível valor de Transação (PVT) do imóvel em análise.
- Considerou-se que o imóvel está livre de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.



DEFINIÇÕES – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Método Comparativo

Este método está baseado no "princípio de substituição", que define o valor de um imóvel como o equivalente ao de outros imóveis com características semelhantes. O valor obtido por este método, baseia-se assim em valores de transação de imóveis idênticos e comparáveis, ao objeto de avaliação, cuja localização se insira na mesma área de mercado imobiliário. Com base no trabalho de campo realizado, no mercado e o correto estabelecimento das qualidades e características intrínsecas do bem imóvel realiza-se um levantamento dos preços de transação de imóveis comparáveis, isto é, que sejam tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel em avaliação. Com base no preço unitário dos comparáveis procede-se à homogeneização dos mesmos para equipará-los ao imóvel a avaliar tendo em linha de conta as diferenças como idade, estado de conservação, nível de acabamentos, entre outros.

2. Método do Rendimento

O método do rendimento assenta na capacidade que um bem possui para gerar rendimentos durante um determinado período, tendo por base as condições normais do mercado e na conservação desses rendimentos, numa valorização atual. O método do rendimento pode ser aplicado usando duas técnicas distintas: a técnica da atualização (DCF – Discounted Cash Flow Analysis) e a técnica da capitalização direta (Direct Capitalization). A técnica de capitalização direta avalia o imóvel através da divisão dos rendimentos gerados por uma taxa de capitalização. Este método utiliza apenas informação sobre o rendimento de um único período. A sua aplicação implica que sejam estimados os rendimentos proporcionados pela propriedade em apreço e a fixação de uma taxa de capitalização. A técnica da atualização decorre de um modelo de análise de investimento onde os custos e proveitos que ocorrem em momentos temporais distintos são convertidos ao momento atual (atualizados) com base numa taxa de desconto ou atualização.

3. Método do Custo

O método do custo na sua variante evolutiva, ao valor do terreno soma-se o custo de reprodução das edificações / plantações e subtrai-se a depreciação física e funcional aplicável, que tem em consideração a idade e o estado de conservação. Deste modo o valor do imóvel determinado através desta metodologia considera o valor do terreno e das construções e benfeitorias existentes, bem como todos os custos indiretos necessários à promoção do imóvel em apreço, nomeadamente custos com o projeto, custos com o licenciamento e de promoção. O método do custo na sua variante involutiva ou método do valor residual é aplicado para determinar o valor mais provável que um promotor imobiliário típico pagaria por um imóvel, no momento da avaliação e o aproveitaria no seu melhor e maior uso. Este método conduz à determinação do valor do imóvel no momento atual, deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo edificado, os custos necessários à execução física da construção, bem como, os custos indiretos. O valor do imóvel é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as receitas são obtidas por comparação de mercado e os custos são os praticados pela construção civil e os encargos indiretos afetos estimados.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



11. DECLARAÇÃO DO PERITO

O técnico da Civibeira, Lda. visitou e observou cuidadosamente o bem objeto de avaliação, tendo coligido os elementos disponíveis para, em conjugação com os restantes elementos documentais relativos ao mesmo bem, elaborar o competente relatório.

Consequentemente, o relatório de avaliação, de acordo com o conhecimento do bem, traduz com rigor o objeto de avaliação, na estrita medida da conjugação com os elementos documentais facultados e das informações adicionais que sobre o mesmo tenham sido recolhidas.

O técnico da Civibeira, Lda., não tem qualquer interesse presente ou futuro no bem objeto de avaliação, refletindo-se assim no relatório a total isenção e imparcialidade de análise.

O perito avaliador efetuou a avaliação de acordo com as exigências da Lei nº 153/2015 de 14 de setembro.

12. ASSINATURA DO PERITO

Assinado por: **JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE**

Num. de Identificação: 06559830

Data: 2024.02.19 16:52:33+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO



Handwritten signatures and initials in blue ink.

PARECER DO CONSELHO FISCAL | DEFINITÓRIO

Pedido de autorização - Alienação Imoveis

Com respeito pelo previsto nas alíneas b) e c) do artigo 31º do Compromisso da Santa Casa da Misericórdia de Arganil, reuniu, no dia 11 de Março de 2024, pelas dezoito horas, no Salão Nobre da Santa Casa da Misericórdia de Arganil, o Conselho Fiscal / Definitório, tendo como objetivo analisar e emitir parecer sobre Proposta de Pedido de Autorização para Alienação apresentada pela Mesa Administrativa e referente aos artigos que a seguir se identificam.

1

1. **Identificação: Artigo urbano nº 523, Sito em Torrozelas, Freguesia e Concelho de Arganil, Correspondente a Casa de arrecadação (em ruínas) com 30.00 m2. Registado na Conservatória do Registo Predial de Arganil, Freguesia de Arganil, sob a descrição nº 39/19850108, Fração A;**
2. **Identificação: Artigo urbano nº 1370, Sito na Rua Dr. Ernesto Sena de Oliveira nº 193, da União de Freguesias de Coja e Barril do Alva, Concelho de Arganil, correspondente ao Primeiro andar direito, destinado a habitação (T3) com 176.00 m2 de área bruta privativa e 42.14 m2 de área bruta dependente. Registado na Conservatória do Registo Predial de Arganil, Freguesia de Coja, sob a descrição nº 1639, Fração D.**

Apresentada a proposta da Mesa Administrativa e os fundamentos para o pedido de alienação/venda dos artigos melhor descritos nos números 1 e 2 e considerando:

- a) A necessidade de acautelar recursos económicos em resultado da situação perspetivada pelo eventual atraso do comprimento dos pagamentos das rendas referentes ao espaço ocupado no antigo Hospital Condessa das Canas, em virtude da decisão judicial relativa ao incumprimento por parte da ARSC e do processo de transferência de competências por parte do Estado, sendo essencial dotar a Instituição de um reforço de tesouraria para fazer face aos seus compromissos e responsabilidades;
- b) A urgência no acautelar de recursos financeiros, decorrentes dos compromissos que esta instituição assumiu referentes ao aumento salarial após a revisão do ACT - Acordo Coletivo de Trabalho, que se perspetiva para o ano em curso;
- c) E sendo um Património, sem rentabilidade para a instituição e encontrar-se em ruínas, para evitar custos futuros, isto no caso do artigo urbano n.º 523, melhor descrito no número 1;



O Conselho Fiscal / Definitório deliberou, por unanimidade, dar parecer favorável à proposta da Mesa Administrativa de alinação / venda, nos termos insertos na mesma.

Propõe ainda, um voto de louvor pela capacidade da Mesa Administrativa continuar a pugnar pela adequada gestão do seu património, usando-o para encontrar soluções de tesouraria em face de problemas resultantes de fatores externos, como é o caso do incumprimento por parte da Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC) ou de investimento.

Arganil, 11 de Março de 2024

O Conselho Fiscal / Definitório

Rafael Aguiar Jr. 74.




**CONTRATO DE COMPRA
E VENDA DE ENERGIA - PRODUÇÃO**

celebrado entre

YOUNERGY UNIPessoal Lda
Rua Alexandre Herculano, no 2, 4o Esq
1150-006 Lisboa, Portugal
NIF: 515739600
(doravante designado o "Vendedor")

E

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS
Rua Comendador Cruz Pereira
3300-034 Arganil
NIF: 501157654
(doravante designado o "Comprador")

Considerando que:

O Vendedor é uma empresa que se dedica à instalação e financiamento de sistemas de produção de energia fotovoltaica (doravante designado o "Sistema") e à venda da energia elétrica produzida por esses sistemas.

É vontade do Comprador instalar um Sistema na sua propriedade para seu próprio consumo (autoconsumo) da energia elétrica produzida pelo Sistema, procedendo-se à venda da energia elétrica que não é autoconsumida pelo Vendedor – mediante qualquer modalidade e forma legalmente permitida, e através de uma injeção dessa energia elétrica que não é autoconsumida pelo Comprador na rede de distribuição, à qual o Comprador está ligado.

Considerando os princípios acima, as Partes concordaram em celebrar este CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE ENERGIA, que, com base no termo inglês do qual deriva (*Power Purchase Agreement*) será doravante designado como "PPA",

Assim,

É celebrado e reciprocamente aceite o presente CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE ENERGIA, nos termos e para os efeitos da legislação aplicável, o qual se rege pelas cláusulas e termos seguintes, sendo que, relativamente a quaisquer omissões, serão as mesmas colmatadas por aquela legislação:

ESPECIFICAÇÕES DO SISTEMA**Tabela 1 - Especificações gerais do Sistema¹**

Endereço	-
Código postal	-
Cidade	-
País	pt
Latitude	40.2164
Longitude	-8.0542
Potência (Pi) DC kW	57.2 kWp
Painéis solares ¹	104 DMEG DM 550M10
Inversores	1 Huawei SUN2000-25KTL - M5
Sistema de montagem	-
Injeção na rede de distribuição	Sim
Energia exportada	Benefício para o Comprador

¹O Vendedor tem o direito de modificar os componentes por razões fora do seu controlo e deve garantir que as modificações não resultem em alterações substanciais ao Sistema.

Tabela 2 - Condições do PPA

Preço da energia elétrica	0.125	EUR/kWh
Preço da energia elétrica até ao momento em que se possa ligar o Sistema à rede ²	0.1517	EUR/kWh
Atualização anual do preço	IPC %	
Primeiro Período	15	anos (desde a data de colocação em funcionamento)
Período de Depreciação (PD)	15	anos (desde a data de colocação em funcionamento)
Estimativa de Energia Elétrica Produzida Primeiro Período	1396256	kWh
Período de prorrogação (Segundo Período)	0	anos (desde a data de fim do Primeiro Período)
Estimativa de Energia Elétrica Produzida Período de prorrogação (Segundo Período)	0	kWh

²Preço da energia elétrica caso não seja possível obter a potência de injeção, i.e. o Sistema não possa ser ligado à rede pública elétrica, por decisão das entidades competentes, para injeção do excedente de produção à rede.

Tabela 3 - Opção de compra (cláusula 9.ª do PPA)

Valor Unitário do Sistema (VU)	1643.95	EUR/kWp (+ IVA)
Término fixo (TF)	5	%
Período de aviso prévio	30	Dias consecutivos

Ano	Produção anual kWh
1	95718
2	95335
3	94954
4	94574
5	94196
6	93819
7	93444
8	93070
9	92697
10	92327
11	91957
12	91590
13	91223
14	90858
15	90495

² Os valores residuais da tabela acima, incluem o valor correspondente ao término fixo, de acordo com as especificações da Tabela 3. O preço a pagar pelo Sistema, no caso de compra antecipada, é ajustado de acordo com a cláusula 3 do contrato de locação ou sublocação.

1 Disposições Gerais

1.1 Documentos contratuais

Os direitos e obrigações das partes regem-se pelo PPA, que inclui as Especificações do Sistema (Tabelas 1 – 5), assim como pelo Contrato de Locação (Anexo 1), a Garantia (Anexo 2), a Procuração Especial de Representação (Anexo 3) e a Autorização de Débito Direto SEPA (Anexo 4).

Exceto no que diz respeito à relação entre o PPA e o Contrato de Locação, em caso de discrepância entre as disposições do PPA e o conteúdo dos Anexos 2 e 3 do mesmo, prevalecem as disposições dos referidos anexos.

No que respeita à relação entre o PPA e as disposições do Contrato de Locação (Anexo 1), as partes declaram e concordam expressamente que, não obstante o evidente vínculo económico entre os dois contratos, cada um deles foi celebrado com uma finalidade independente e que a validade, eficácia ou execução de um destes contratos não condiciona de modo algum o outro.

1.2 Objeto

O objeto do presente PPA consiste em regular:

- i. a instalação do Sistema na propriedade do Comprador (doravante designada a "Propriedade") ocupando exclusivamente a área necessária para efeitos da instalação do Sistema (doravante designada por "Área de Instalação") de acordo com o anexo ao contrato de locação ou sublocação – georreferência;
- ii. a produção de energia elétrica pelo Vendedor e a venda da energia elétrica produzida ao Comprador;
- iii. a compra da energia elétrica pelo Comprador;
- iv. a concessão de opções de compra e venda e;
- v. a locação da Propriedade ao Vendedor nos termos do Contrato de Locação (Anexo 1).

1.3 Instalação do Sistema

1.3.1 Condições suspensivas e cumulativas a cumprir, após a data de celebração do presente contrato e como pressuposto prévio para a instalação do Sistema.

As partes concordam expressamente que o Sistema apenas será instalado se as seguintes condições prévias forem satisfeitas de acordo com os requisitos exigidos, previamente, pelo Vendedor:

- a. que a Propriedade seja tecnicamente adequada para a instalação do Sistema, nomeadamente se a cobertura suporta as cargas adicionais do Sistema;
- b. que as licenças de construção e atribuição da potência de injeção e as respetivas condições técnicas de ligação à rede possam ser obtidas de acordo com os regulamentos aplicáveis por um custo (taxas) compatível com os modelos financeiros do Vendedor;
- c. análise positiva no tocante à solvência económica do Comprador a ser feita pelo Vendedor.

Os custos decorridos para a verificação estrutural da cobertura, caso se tenha planeado colocar o Sistema sobre a mesma, devem ser cobertos pelo Vendedor. Os custos deste estudo serão reembolsados pelo Comprador, caso se demonstre que a cobertura não é tecnicamente adequada para a instalação do Sistema. Caso contrário, o Comprador deverá decidir se pretende fazer um reforço estrutural a expensas suas ou se pretende resolver o contrato. Caso alguma das condições referidas nas alíneas a) a c) acima não possa ser considerada como cumprida, o PPA será considerado como não tendo sido celebrado sem que tenha produzido efeitos e cada uma das partes suportará os custos relativos à negociação e/ou assinatura do PPA, nos quais possam ter incorrido.

1.3.2 Condição essencial a cumprir após a assinatura do PPA

- a. Após o cumprimento das condições suspensivas referidas no ponto 1.3.1 a) a c) acima e a partir do momento em que o Vendedor inicie o planeamento para a instalação do Sistema, o Comprador é obrigado a comparecer perante notário ou outro profissional qualificado para o efeito a fim de executar os trâmites pelo qual o Contrato de Locação apenso como Anexo 1 é autenticado.
- b. O pedido de comparência para efeitos do referido em a) da presente cláusula, deve ser enviado pelo Vendedor ao Comprador com um prévio aviso de 10 (dez) dias antes da data prevista para tal autenticação. O Vendedor deve designar no respetivo pedido o notário mais próximo do domicílio do Comprador.
- c. Caso o Comprador não compareça perante notário ou outro profissional qualificado para efeito para a execução nos termos das alíneas a) e b) da presente cláusula, obrigação essencial/imperativa para o Vendedor, este terá o direito de exigir o pagamento de uma penalização de montante igual ao correspondente a um aumento de 30 % (trinta por cento) o preço da energia elétrica calculado de acordo com o disposto nas cláusulas 2.2.1 ou 2.2.2, consoante o caso.
- d. A penalização referida em c) supra será devida a partir da data em que o Comprador não cumpra a sua obrigação de comparecer perante um notário ou outro profissional qualificado para o efeito e até à data em que o Contrato de Locação seja finalmente executado perante notário ou outro profissional qualificado para o efeito e autenticado.

1.4 Produção de energia elétrica

- a. O Comprador declara que aceita que o Vendedor irá utilizar o Sistema para a produção de energia elétrica.
- b. O Comprador compromete-se a comprar toda a energia elétrica produzida pelo Vendedor, e comprometendo-se ainda a permitir e assegurar que a atividade de produção possa ser realizada nas melhores condições possíveis.
- c. O Comprador obriga-se a que a energia elétrica produzida pelo Sistema, e que não seja consumida por ele (o "Excedente de Energia Elétrica") seja vendida à rede, devendo proceder a tal venda, a qual poderá ser feita mediante qualquer modalidade ou forma que seja permitida de acordo com o Decreto-Lei n.º 162/2019, de

25 de Outubro, mais aceitando que o Vendedor lhe possa indicar a modalidade (mercado organizado ou bilateral; participante de mercado; facilitador do mercado) e forma (contratos de aquisição de eletricidade; regime de comercialização entre pares) de venda a realizar, tendo em conta o maior rendimento que proporcionar.

- d. Atento o supradito, a respeito de todo e qualquer contrato ajustado pelo Comprador para venda desse mesmo Excedente de Energia Elétrica, o Comprador desde já aceita e obriga-se a que o Vendedor seja tido como o beneficiário direto da venda desse mesmo Excedente de Energia Elétrica, integrando os respetivos contratos de venda do Excedente de Energia Elétrica como co-parte assinante dos mesmos a esse título e auferindo diretamente do adquirente desse mesmo Excedente de Energia Elétrica todas as receitas provenientes dessa venda, sendo pago diretamente pelo referido adquirente relativamente às mesmas.
- e. O Vendedor fará a transferência dessas mesmas receitas em benefício do Comprador nas respetivas faturas mensais de energia solar. Caso o Vendedor não cumpra com o seu dever de pagamento associada a este contrato, o Vendedor reserva-se o direito de ficar com as receitas da venda do Excedente de Energia Elétrica. No caso de o Comprador declarar insolvência, o ponto de injeção, i.e. o CPE (Código de Ponto de Entrega) de Produção deverá ser atribuído automaticamente ao Vendedor de forma a garantir a injeção na rede da energia produzida.
- f. Atento o disposto nas alíneas anteriores, mais se estipula, não se verificar a obrigação de ficar ligado ao comercializador contratualizado pelo Comprador, comprometendo-se este a proceder à referida venda do Excedente de Energia Elétrica para qualquer outro comercializador ou parte interessada em adquirir a mesma, indicados pelo Vendedor, participando este conjuntamente com o Comprador nas negociações conducentes à celebração dos contratos de venda do Excedente de Energia Elétrica e obrigando-se o Comprador a que qualquer celebração inicial ou posterior alteração destes mesmos contratos tenha a aprovação prévia à sua assinatura por parte do Vendedor.
- g. No caso de a instalação incluir postos de carregamento para veículos elétricos e/ou baterias de armazenamento, cujo investimento seja coberto pelo Vendedor, este não será responsável pela correta utilização destes equipamentos, por parte do Comprador, que deverá seguir as instruções do fabricante e do instalador, a fim de prolongar a vida útil dos mesmos. A substituição e manutenção destes equipamentos não estão incluídos no Preço nem nos serviços prestados pelo Vendedor durante a vigência do contrato PPA e será da responsabilidade única do Comprador.
- h. Caso a renovação ou substituição de cobertura esteja incluída, parcial ou totalmente, no investimento coberto pelo Vendedor, este não será responsável pelas garantias de tais trabalhos, que serão fornecidas diretamente ao Comprador pelo instalador e pelo fabricante do material utilizado para a substituição da cobertura.

- i. O Vendedor, por seu lado, compromete-se a assegurar que o Sistema seja mantido de acordo com os melhores padrões do mercado.

2 Vigência, Preço e Produção Estimada

2.1 Vigência

- a. O PPA entra em vigor na data de assinatura por um período de anos referido abaixo como "Primeiro Período" nas Especificações do Sistema (doravante designado "Primeiro Período") a partir da data em que o Vendedor tenha notificado o Comprador, por escrito e de forma idónea, relativamente à colocação em funcionamento do Sistema.
- b. O Primeiro Período será automaticamente prorrogado por um período adicional de anos, nos termos e para os efeitos do "Segundo Período" como referido na Tabela 2 das Especificações do Sistema (doravante designado "Segundo Período");
- c. O referido em b) da presente cláusula poderá ser afastado se, mediante aviso prévio não inferior a 90 (noventa) dias consecutivos antes do último dia do Primeiro Período, o Vendedor receba uma notificação do Comprador em que este comunique a sua intenção de exercer a Opção de Compra disposta na cláusula 5.1.
- d. O presente acordo pode, ainda, ser rescindido em caso de exercício, por qualquer das partes, dos poderes de rescisão extraordinária previstos na cláusula 11, ou caso se verifique qualquer dos pressupostos referidos na cláusula 12.^a.

2.2 Preço, faturação e pagamento

É inequívoco para ambas as partes que a instalação do Sistema não acarretará quaisquer custos para o Comprador, exceto pela contratação do seguro de responsabilidade civil de acordo com a lei aplicável ao autoconsumo, uma vez que o Sistema é propriedade plena do Vendedor e, por conseguinte, é construído e instalado a expensas exclusivas deste.

2.2.1 Preço

- a. O Comprador compromete-se a comprar a totalidade da energia elétrica produzida pelo Sistema, salvo no período inicial e até que seja emitido o certificado e/ou licença de exploração, período no qual a produção fotovoltaica é limitada ao consumo do Comprador. O Vendedor não será responsável pelo não cumprimento de procedimentos ou falta, por parte do Comprador, no que toca à celebração de um contrato de venda do Excedente de Energia Elétrica. O preço de compra da referida energia é referido em "Preço da energia elétrica" na Tabela 2 das Especificações do Sistema, doravante designado o "Preço".
- b. Após terem decorrido 12 meses sobre a data de ligação do Sistema, haverá uma atualização anual do Preço a partir de 1 de Janeiro de cada ano, o Preço será ajustado de acordo com o disposto na Tabela 2 das

Especificações do Sistema (Índice de preços de consumidor anual, indicado pelo INE).

- c. O Preço não inclui o imposto sobre o valor acrescentado (ou qualquer imposto que o substitua), que será aplicado conforme a taxa legal em vigor à data da faturação.
- d. O Comprador concorda e aceita ainda, expressamente:
 - i. que assume a obrigação incondicional e irrevogável de comprar 100% da energia elétrica produzida pelo Sistema, independentemente do seu consumo e/ou procura de energia elétrica, atual ou futura;
 - ii. não condicionar, de qualquer forma, o cumprimento das suas obrigações de pagamento derivadas do PPA à resolução dos conflitos que, no futuro, possam surgir, como autoconsumidor de energia elétrica, com a empresa de distribuição, com a entidade comercial de referência, com a entidade comercial livre ou com qualquer outra entidade ou organismo, de qualquer tipo, que intervenha neste sector (entre outros, a Direção Geral de Energia e Geologia, a Entidade Reguladora do Setor Energético ou a Autoridade da Concorrência);
 - iii. que assume o pagamento de quaisquer custos ou despesas, de qualquer tipo, decorrentes direta ou indiretamente da sua ligação, como consumidor de energia, à rede de distribuição e/ou de quaisquer contratos que o Comprador tenha celebrado/celebre com a entidade comercial de referência, com a entidade comercial de mercado livre e/ou com a empresa de distribuição, tais custos serão suportados exclusivamente pelo Comprador. Circunstância alguma dará ao Comprador o direito de deduzir tais custos ou encargos do Preço. Com base neste mesmo princípio, caso o Vendedor pague algum destes custos ou despesas, tem o direito de exigir ao Comprador o seu reembolso imediato.
- e. No que respeita à modalidade de pagamento, o Vendedor pode optar por um dos seguintes métodos de faturação:
 - i. Faturação mensal com base na produção real; ou
 - ii. Faturação mensal com base na produção estimada corrigida semestral ou anualmente em função dos dados de produção real.
- f. As faturas emitidas pelo Vendedor serão enviadas ao Comprador por via eletrónica no prazo de 30 (trinta) dias consecutivos, a partir da data do fim de cada período de faturação mensal.
- g. O Comprador compromete-se a pagar as faturas dentro de um prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos a partir da data em que a fatura seja enviada pelo Vendedor.
- h. Em caso de atraso no pagamento, serão aplicados os juros de mora comerciais de acordo com a Lei Portuguesa. No caso da referida lei não ser aplicável, os juros de mora corresponderão a 4 pontos base acima da taxa de juro legal publicada pelas autoridades oficiais competentes em Portugal para o efeito e calculados sobre os montantes não pagos desde a data do não pagamento até à data do pagamento integral.
- i. O Comprador assinará e entregará ao Vendedor a autorização SEPA apenas como Anexo 4 para débito

direto dos pagamentos a efetuar pelo Comprador, conforme descrito na presente cláusula.

- j. Em caso de incumprimento deste contrato, o Vendedor terá o direito de injetar a energia para a rede a seu próprio critério. Para tal, o Vendedor será, obrigatoriamente, habilitado, por escrito pelo Comprador a fazer todas as alterações necessárias para que o Vendedor seja o beneficiário da venda desta energia à rede.

2.2.2 Preço em caso de prorrogação

- a. Caso o PPA seja prorrogado de acordo com as disposições da cláusula 2.1 e/ou 2.3, o Preço será o mesmo que o pago pelo Comprador no último ano do Primeiro Período, incluindo os ajustes anuais de preços definidos na Tabela 2 das Especificações do Sistema.
- b. A atualização do Preço referida acima será aplicada anualmente até que o Comprador atinja a Estimativa de Energia Elétrica Produzida.
- c. A obrigação do Comprador de adquirir a energia elétrica durante o Segundo Período permanece inalterada.

2.3 Produção Estimada

- a. A produção estimada é referida nas Especificações do Sistema e baseia-se na informação apresentada pelo construtor do Sistema, tendo em consideração a localização da Propriedade e restantes características técnicas. O Comprador declara que conhece e aceita que a produção real pode diferir da produção estimada.
- b. O Comprador compromete-se a comprar ao Vendedor, pelo menos, a totalidade da estimativa da energia elétrica produzida (doravante designado "Estimativa de Energia Elétrica Produzida") definida na Tabela 2 das Especificações do Sistema. Caso não se adquira a totalidade da estimativa da energia elétrica produzida durante o Primeiro Período, o prazo sofrerá uma extensão automática até que o referido número seja adquirido pelo Comprador.
- c. O Preço é calculado assumindo que o Sistema conseguirá que a produção estimada seja mantida adequadamente. As Partes acordam que o Preço é calculado tendo por base que o Comprador adquirirá a totalidade da energia elétrica produzida pelo Sistema, mesmo que esta ultrapasse a energia elétrica consumida ou exigida pelo Comprador.
- d. O Preço é calculado sem custos extraordinários que o Operador de Rede, a DGE ou a câmara municipal possa exigir para solicitação do ponto de injeção e/ou licença de obras. Se ambas as Partes aceitarem o custo extra como viável, o Comprador poderá optar por i) pagar o referido custo diretamente ou ii) o Vendedor encarregar-se de suportar esse custo adicional recalculando o preço do PPA de modo a incluir este investimento adicional.
- e. O Vendedor pode estimar a energia elétrica que o Sistema teria produzido e aplicar estes dados em substituição da energia elétrica efetivamente produzida, no caso de se verificar qualquer uma das seguintes circunstâncias (doravante designado "Penalização por Estimativa de Faturação"):

- i. se, devido a atos imputáveis ao Comprador, a produção de energia elétrica for significativamente reduzida; ou
- ii. se o Comprador não cumprir o seu dever de cortar árvores ou ramos para evitar sombras que interfiram com o bom funcionamento do Sistema ao ponto de alterar a aparência da Propriedade em relação à que tinha na data da assinatura do PPA; ou
- iii. se o Comprador violar alguma das suas obrigações nos termos do presente contrato; ou
- iv. se a produção de energia elétrica for interrompida devido a perda, dano, roubo/furto, destruição ou circunstâncias semelhantes que afetem a Propriedade e/ou o Sistema e que o Comprador pudesse ter evitado se tivesse tido um cuidado razoável, na medida em que as consequências económicas de tais circunstâncias não tenham sido totalmente compensadas pelos seguros contratados pelo Comprador e/ou Vendedor;
- v. se a produção de energia elétrica for interrompida como consequência de resoluções administrativas emitidas em resultado de inspeções oficiais realizadas na Propriedade devido ao incumprimento das normas técnicas que regem a segurança e/ou integridade do mesmo, ou se tal produção foi interrompida em virtude de qualquer ordem judicial.
- f. A Propriedade e/ou o Comprador responderá por quaisquer atos realizados por pessoas pelas quais deva responder legalmente e/ou que tenham tido acesso à Propriedade com a sua autorização e/ou devido a atuação negligente.
- g. A produção estimada será baseada em projeções estimadas. Decorrido o primeiro ano do Primeiro Período, a Produção Estimada será ajustada, se necessário, de acordo com os registos de dados históricos da produção real para o mesmo mês do ano imediatamente anterior.
- h. O Vendedor não terá direito a cobrar a Penalização por Estimativa de Faturação no caso de o Sistema deixar de produzir devido a causas atribuíveis ao Vendedor ou devido a causas decorrentes de avarias na rede e/ou cortes de energia pelos quais o Comprador não seja responsável.
- i. Exceto nos casos de Penalização por Estimativa de Faturação, desde que o Vendedor fature com base na produção estimada, logo que os dados de produção efetiva sejam conhecidos, o Vendedor deverá adaptar os montantes faturados, aumentando-os ou reduzindo-os, conforme aplicável, a fim de os ajustar à produção efetiva registada durante os meses estimados.
- j. O Vendedor instalará o seu próprio sistema de medição e o Comprador concorda expressamente que tal sistema será o único meio de leitura da eletricidade produzida pelo sistema. A pedido do Comprador, o Vendedor colocará à disposição do Comprador os dados registados no sistema de medição instalado.

2.4 Benefícios

- a. Salvo disposição em contrário das Especificações do Sistema, o Comprador aceita e reconhece que o Preço

foi calculado assumindo que correspondem exclusivamente ao Vendedor, enquanto proprietário do Sistema, quaisquer ajudas, retribuições especiais, subsídios, certificados verdes, certificados de origem ou de qualquer outro tipo relacionados com a produção de energia renovável (concedidos, entre outros, pela UE, pelo Estado Português, por qualquer autoridade municipal, por qualquer entidade pública, e/ou por qualquer outro organismo do setor), doravante designados de "Benefícios".

- b. O Comprador reconhece e aceita que todos e quaisquer Benefícios são única e exclusivamente atribuídos/propriedade do Vendedor, o qual poderá utilizar como entender, a seu único critério; inclusivamente, caso os Benefícios em causa, por qualquer motivo, exijam que o seu requerente/recebedor seja o Comprador enquanto autoconsumidor, este obriga-se a passá-los para o Vendedor a fim de este se tornar o beneficiário efetivo dos mesmos, comprometendo-se a praticar todos os atos necessários e razoavelmente exigíveis para permitir que tal se verifique, assim como, em qualquer circunstância, a entregar qualquer montante auferido a esse título de Benefícios ao Vendedor;
- c. O Comprador compromete-se ainda a realizar todos os atos necessários e razoavelmente exigíveis para permitir ao Vendedor reclamar e/ou obter quaisquer Benefícios, seja este o requerente direto ou não destes, abstendo-se de celebrar quaisquer acordos com a empresa de distribuição, a entidade comercial livre ou de referência ou qualquer outra pessoa ou organismo cujo objetivo seja permitir ao Comprador dispor, direta ou indiretamente, dos Benefícios.
- d. O Comprador compromete-se a solicitar todos os Benefícios que legalmente o possa fazer (desde logo cumprindo em consequência o supraexposto), mas em todo o caso a não solicitar quaisquer Benefícios que possam contradizer o regime de autoconsumo aplicável dentro do quadro legal do Decreto-Lei n.º 162/2019, de 25 de Outubro ou outra legislação aplicável ao setor do autoconsumo.

3 Direitos e obrigações das partes

3.1 Obrigações do Comprador

O Comprador compromete-se a:

- a. abster-se de quaisquer atos descritos na Garantia que sejam motivo de exclusão da cobertura da garantia (isto inclui, mas não se limita aos atos descritos no ponto 0. da Garantia);
- b. manter a Propriedade e, em particular, a Área de Instalação em boas condições, de forma a permitir o funcionamento normal do Sistema com toda a sua capacidade produtiva e sem que os trabalhos de manutenção da Propriedade e/ou da Área de Instalação interfiram com o Sistema;
- c. aparar regularmente árvores, ramos e arbustos para que se mantenha inalterado o estado da quantidade de árvores na data em que o Sistema foi instalado sem

- reduzir e/ou interferir de forma alguma com a radiação solar capturada pelo Sistema.
- d. não modificar a Propriedade, de forma a que não sejam criadas sombras sobre o Sistema;
 - e. ser responsável por quaisquer circunstâncias da Propriedade que possam afetar o Sistema (por exemplo, obstáculos que bloqueiem o acesso ao Sistema, etc.);
 - f. abster-se de retirar os dados de identificação do Sistema;
 - g. permitir que o Vendedor inspecione o Sistema mediante um aviso prévio razoável;
 - h. garantir o cumprimento das suas obrigações nos termos do PPA em caso de transferência do uso da sua Propriedade (por locação ou de outra forma), sem prejuízo da obrigação do Comprador de incluir no contrato que celebre com o utilizador uma referência ao presente contrato, destacando os aspetos do mesmo que possam afetar o utilizador ou a relação contratual entre este último, o Comprador e o Vendedor;
 - i. transferir automaticamente o CPE de produção para o Vendedor, caso o Comprador seja declarado como insolvente ou seja iniciado um processo de insolvência contra o mesmo, se e quando a lei o permitir, sendo que em tal circunstância deverá o Vendedor assumir a posição de autoconsumidor a respeito desse mesmo CPE de produção, cumprindo todas as obrigações efetuando todos os devidos procedimentos necessários para tal e obrigando-se o Comprador a proceder a todos os procedimentos e cumprir todas as obrigações que se mostrem necessárias para a assunção daquela posição de autoconsumidor por parte do Vendedor; nesta circunstância o presente PPA caduca, devendo o Vendedor e o Comprador fazer todos os acertos de contas que se mostrem necessários;
 - j. abster-se de tomar qualquer ação, seja permitida ou proibida, ou tolerar qualquer circunstância que possa interferir com o funcionamento normal do Sistema;
 - k. notificar o Vendedor de qualquer circunstância que possa interferir com o funcionamento normal do Sistema, da existência de danos ou da ocorrência de qualquer situação anômala (roubo, remoção, incêndio, destruição ou danificação por intempérie, etc.);
 - l. executar todos os documentos necessários para assegurar a plena eficácia do PPA e dos respetivos anexos (outorgando, entre outros, a escritura pública referida na cláusula 1.3.2);
 - m. adquirir o Sistema pelo valor calculado de acordo com a cláusula 9.ª após a resolução, válida e legal, do contrato de locação e/ou no caso de o Comprador e/ou o Vendedor exercerem as suas opções de compra e venda de acordo com a cláusula 5.ª.
 - n. deter um seguro de responsabilidade civil de acordo com a sua obrigação como autoconsumidor, previsto no Decreto-Lei nº. 162/2019, de 25 de Outubro e demais legislação aplicável.

3.2 Obrigações do Vendedor

O Vendedor compromete-se a:

- a. construir o Sistema de acordo com o disposto nas Especificações do Sistema; a instalação do Sistema

deverá ser levada a cabo por uma entidade instaladora de instalações elétricas de serviço particular ou técnicos responsáveis pela execução de instalações elétricas competentes nos termos legais;

- b. informar regularmente o Comprador acerca dos dados de produção de eletricidade;
- c. manter e reparar o Sistema de acordo com as disposições da Garantia, acordando com o Comprador as datas previstas para os trabalhos de manutenção e reparação e/ou limpeza de painéis;
- d. a pedido do Comprador, fornecer ao mesmo, qualquer informação relativa ao Sistema e ao seu funcionamento.

4 Manutenção do Sistema

4.1 Reparações e melhorias

- a. O Comprador compromete-se a assumir o custo de quaisquer reparações que se tornem necessárias como resultado de causas não imputáveis ao Vendedor, ao abrigo da Garantia, e que resultem de atos diretos ou indiretos do Comprador ou de pessoas pelas quais o Comprador seja responsável. As reparações serão realizadas pelo Vendedor, sendo que os custos serão suportados pelo Comprador.
- b. Quaisquer modificações, melhorias, revisões ao Sistema estarão, sempre, sujeitas à aprovação expressa e por escrito do Vendedor. Caso tal autorização não tenha sido concedida, o Comprador será responsável por quaisquer consequências resultantes das modificações, melhorias, revisões efetuadas (incluindo, mas não se limitando a perda de produção, etc.).
- c. Quaisquer melhorias ao Sistema tornar-se-ão parte do Sistema e, portanto, propriedade do Vendedor.

4.2 Renovações, Reparações, Modificações da Propriedade

Caso o Comprador renove ou modifique, de qualquer outra forma, a sua Propriedade e, particularmente, o local de instalação do Sistema, interferindo com o funcionamento normal do Sistema, o Comprador deverá suportar os custos incorridos pelo Vendedor com a remoção dos escombros, reinstalação do Sistema e restauração, de um modo geral, de acordo com a condição em que o Sistema se encontrava antes das alterações serem feitas à Propriedade, tudo isto sem prejuízo do direito do Vendedor em receber o montante correspondente à Penalização por Estimativa de Faturação a que tem direito, ao abrigo da cláusula 2.3.

4.3 Acesso ao Sistema

- a. O Comprador garante que o Vendedor e os seus funcionários, representantes, agentes e/ou empresas por ele designadas terão acesso à Propriedade com a finalidade de executar as seguintes tarefas:
 - i. Instalar, construir, operar, manter, reparar, modificar, remover e/ou substituir o Sistema, incluindo a instalação de complementos e/ou melhorias ao Sistema ou em torno do mesmo;

- ii. fazer valer quaisquer direitos concedidos ao Vendedor ao abrigo do presente PPA; instalar, utilizar e manter as linhas elétricas, os inversores e os sistemas de medição e de ligação do Sistema ao sistema elétrico da Propriedade e/ou à rede elétrica de serviço público;
- b. O Comprador é responsável por garantir os direitos de acesso concedidos ao Vendedor e por impedir que qualquer terceiro interfira ou impeça o exercício de tais direitos.

5 Opção de compra e venda

5.1 Opção de compra

- a. A partir do 5º (quinto) ano do Primeiro Período, o Vendedor concede ao Comprador uma opção de compra irrevogável relativamente ao Sistema, desde que as condições estabelecidas na presente cláusula sejam cumpridas. A opção de compra é concedida para todo o período de vigência do PPA a partir do 5º quinto ano.
- b. O Comprador que pretenda exercer a sua opção de compra deverá notificar o Vendedor por escrito, com antecedência mínima de 30 dias consecutivos antes da data pretendida para exercer o seu direito de compra. A transferência de propriedade do Sistema será considerada como tendo sido efetuada assim que o Comprador tenha pago o preço do Sistema ao Vendedor.
- c. O preço do Sistema corresponde ao valor remanescente do mesmo na data em que a transferência de propriedade ocorre, calculado de acordo com as disposições da Cláusula 9.ª.

5.2 Opção de Venda do Vendedor

- a. O Comprador concede ao Vendedor uma opção de venda irrevogável ao abrigo da qual o Vendedor tem o direito de vender o Sistema ao Comprador, sujeito às condições estabelecidas na presente cláusula.
- b. A opção de venda surgirá quando se verificar qualquer uma das seguintes circunstâncias:
 - i. Caso o Comprador não exerça nenhuma das opções que lhe são concedidas ao abrigo da cláusula 8.1.
 - ii. Caso se verifique qualquer uma das circunstâncias descritas na cláusula 8.2.
 - iii. Caso se verifique alguma das circunstâncias descritas nas alíneas a) a e) da cláusula 11.1.
 - iv. Caso, por qualquer razão, o Contrato de Locação termine.
- c. O Vendedor deve notificar a sua intenção de exercer a opção de venda no prazo de 2 (dois) meses a partir da data em que qualquer uma das circunstâncias descritas nas i) a iv) da alínea b) acima se tenha verificado.
- d. O exercício da opção de venda será considerado caducado, caso o Vendedor não o tenha exercido dentro do prazo previsto para o efeito.
- e. O preço do Sistema corresponde ao seu valor remanescente na data em que a transferência de

propriedade ocorre, calculado de acordo com as disposições da Cláusula 9.ª.

6 Propriedade do Sistema

O Comprador reconhece e concorda expressamente que o Sistema será propriedade exclusiva do Vendedor e que as partes não pretendem que o Sistema seja considerado como parte integrante do edifício e/ou Propriedade sobre o qual está construído. Assim, o Comprador compromete-se a:

- i. não penhorar, ceder, transferir ou dispor, de qualquer forma, do Sistema como meio de garantia ou caução e o Sistema deve permanecer sempre livre de encargos, hipotecas ou quaisquer ônus ou direitos concedidos em favor de terceiros;
- ii. não tomar qualquer ação que possa resultar na criação de um direito de acesso do Comprador enquanto proprietário da Propriedade.

7 Inscrição no registo administrativo do autoconsumo

Sem prejuízo da propriedade que o Vendedor detém sobre o Sistema e da obrigação do Vendedor de colaborar com o Comprador em todos os procedimentos administrativos relacionados com o Sistema, o cumprimento das obrigações e procedimentos legais e regulamentares relativos ao licenciamento e à legalização, instalação e entrada em funcionamento do Sistema previstos no Decreto-Lei n.º 162/2019, de 25 de Outubro e demais legislação aplicável ao autoconsumo será da exclusiva responsabilidade do Comprador (autoconsumidor). Ademais, o Comprador deverá proceder a um tal cumprimento de forma diligente e zelosa e em conformidade com os termos previstos no presente PPA.

8 Transferência de propriedade

8.1 Transferência voluntária de propriedade

- a. No caso de ocorrer uma transferência voluntária de propriedade (incluindo uma transferência parcial de propriedade ou a criação de um regime de copropriedade), seja como resultado de uma venda da Propriedade, de uma doação da Propriedade ou outra, o Comprador deverá optar por uma das seguintes opções:
 - i. cessão do PPA ao novo proprietário (quer na íntegra quer aderindo ao PPA no caso de copropriedade) desde que (i) o novo proprietário seja elegível para assinar o PPA e (ii) o novo proprietário aceite o PPA em todos os seus termos e condições; ou
 - ii. adquirir a propriedade do Sistema pelo preço calculado de acordo com as disposições da Cláusula 9.ª.
- b. A cessão do PPA, referida em (i) supra está, em qualquer caso, sempre, sujeita à aprovação escrita do Vendedor, que pode conceder a autorização sujeita ao cumprimento de certas condições, tais como, por exemplo, a

responsabilidade solidária do cedente para com o cessionário;

- c. O Comprador compromete-se a informar o Vendedor com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência da data prevista para a assinatura do acordo pelo qual irá transferir a sua Propriedade.
- d. Após esta primeira notificação, o Comprador deverá comunicar ao Vendedor, pelo menos 30 (trinta) dias antes de a transferência de propriedade se tornar efetiva, relativamente à opção selecionada de entre as duas opções referidas nos pontos i) e ii) da alínea a) da presente cláusula.
- e. Para cumprimento do estipulado na alínea d) supra, o Vendedor tem de ter recebido todas as informações necessárias e deverá determinar, dentro de 21 (vinte e um) dias a partir da data de receção da segunda notificação do Comprador, se as condições para a opção selecionada estão preenchidas, notificando, desse modo, o Comprador.
- f. Caso a transferência da propriedade seja efetuada em incumprimento do disposto na presente cláusula ou caso o Comprador não opte, nos prazos acima referidos, por uma das duas opções referidas nas i) e ii) da alínea a) da presente cláusula, o Vendedor terá o direito de continuar com a venda da energia elétrica produzida pelo Sistema a um agregador ou no Mercado Livre e poderá também, em alternativa, exercer a opção de venda que lhe é concedida nos termos e para os efeitos da cláusula 5.2.
- g. Em ambos os casos referidos em f) supra, o Comprador será responsável perante o Vendedor por quaisquer danos causados na sequência da transferência de propriedade em violação do disposto na presente cláusula (incluindo, mas não se limitando aos custos incorridos pelo Vendedor a fim de adaptar tecnicamente o Sistema para a venda de energia elétrica a um agregador ou no mercado livre).

8.2 Transferência involuntária de propriedade

- a. No caso de a transferência de propriedade ser consequência de um procedimento de execução coerciva ou qualquer outro procedimento administrativo ou judicial que implique a perda de propriedade pelo Comprador, e a menos que o novo proprietário concorde em substituir o Comprador no presente contrato em termos e condições idênticos, o Vendedor terá o direito de vender a totalidade da energia elétrica produzida pelo Sistema a um agregador ou no mercado livre (obrigando-se o Comprador desde logo a proceder a qualquer ato ou procedimento que, da sua parte, se mostre necessário para o efeito, inclusive a realização de um contrato de venda dessa energia tendo como beneficiário direto das receitas da mesma o Vendedor, integrando este como parte assinante respetiva a esse título tais eventuais contratos), podendo também, em alternativa, exercer a opção de venda que lhe é concedida nos termos e para os efeitos da cláusula 5.2.
- b. Em ambos os casos referidos da alínea a) da presente cláusula, o Comprador será responsável perante o Vendedor por quaisquer danos causados na sequência

da transferência de Propriedade em violação do disposto na presente cláusula (incluindo, mas não se limitando aos custos incorridos pelo Vendedor a fim de adaptar tecnicamente o Sistema para a venda de energia elétrica a um agregador ou no mercado livre).

9 Preço do Sistema

As partes concordam em avaliar o preço do Sistema, durante o primeiro e segundo períodos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$PS = PI \times VU \times \left(1 - \frac{D2-D1}{PD \times 365}\right) + PI \times VU \times TF$$

PS: Preço do Sistema (EUR)

PI: Potência Instalada (kWp)

VU: Valor Unitário do Sistema (EUR por kWp da Potência Instalada)

D2: Data de aquisição

D1: Data de ligação

D2 – D1: Número de dias entre D2 e D1

PD: Período de depreciação do sistema

TF: Termo fixo da instalação em %

Os valores de PI, VU, PD e TF são determinados nas Especificações do Sistema.

10 Regime de responsabilidade

10.1 Âmbito de responsabilidade do Vendedor

- a. Exceto quando se verificar negligência ou culpa por parte do Comprador, o risco de perda, dano ou destruição do Sistema é do Vendedor, sem prejuízo da obrigação do Comprador de pagar a Penalização por Estimativa de Faturação aplicável de acordo com a cláusula 2.3 nos casos em que as causas de perda, dano ou destruição sejam imputáveis ao Comprador ou a pessoas pelas quais este último deva responder.
- b. A responsabilidade do Vendedor está quantitativamente limitada, de acordo com as disposições do ponto 5. da Garantia (Anexo 2).

10.2 Âmbito de responsabilidade do Comprador

- a. O Comprador encontra-se obrigado a celebrar um seguro de responsabilidade civil para reparação de danos corporais ou materiais causados a terceiros em resultado do exercício das atividades de produção de eletricidade pelo Sistema em conformidade com o previsto no art. 8.º al. i) do DL n.º 162/2019, de 25 de

- Outubro e demais legislação aplicável ao regime do autoconsumo.
- b. Na medida máxima permitida pela lei, o Comprador concorda em isentar o Vendedor de quaisquer danos e prejuízos (incluindo custos de defesa quer judicial, quer administrativa, incluindo quaisquer taxas e honorários,) que o Vendedor possa sofrer em resultado dos atos do Comprador, dos seus colaboradores, funcionários, diretores, agentes ou sucessores, que resultem de atos, atos negligentes ou atos intencionais do Comprador;
 - c. Em caso algum o Comprador será responsável pelas consequências de atos negligentes do Vendedor.
 - d. No caso de o Sistema sofrer danos pelos quais o seguro do Comprador seja obrigado a pagar uma indemnização, o Comprador concorda em ceder ao Vendedor os direitos de reclamar tais danos e de obter uma indemnização da companhia de seguros do Comprador.
 - e. Caso a Seguradora pague o montante da indemnização pelos danos mencionados em d) da presente cláusula ao Comprador, o Comprador deve transferir imediatamente o montante da indemnização para o Vendedor.

11 Resolução antecipada

11.1 Resolução antecipada pelo Vendedor

O Vendedor tem o direito de resolver o presente contrato, para além de outras situações previstas na lei, caso se verifique qualquer das seguintes circunstâncias:

- a. se o Comprador não cumprir as suas obrigações de pagamento ao abrigo do PPA por um período superior a 30 (trinta) dias consecutivos; ou
- b. se o Comprador não cumprir alguma das suas obrigações nos termos do PPA (incluindo obrigações de incumprimento, tais como a obrigação de não alterar o Sistema) após ter sido obrigado a sanar o incumprimento, dando-lhe o Vendedor um prazo máximo de 14 (Catorze) dias para o fazer; ou
- c. se o Comprador tiver fornecido informações financeiras ou outras que se revelem falsas; ou
- d. se o Comprador vender, transferir, prometer ou de outra forma alienar o PPA e/ou o Sistema sem a autorização prévia e expressa por escrito do Vendedor; ou
- e. caso o Comprador apresente um processo de insolvência voluntário e/ou se algum dos seus devedores iniciar um processo de insolvência ou se for declarado um processo de insolvência e/ou se o Comprador empreender qualquer ato destinado à preparação e/ou início de um processo de insolvência em qualquer fase do mesmo.

Em alternativa à resolução contratual pelas causas descritas nas alíneas a) a e) acima, o Vendedor pode aplicar qualquer uma das seguintes medidas mitigadoras:

- f. tomar as medidas que considerar adequadas para sanar o incumprimento ou evitar danos daí decorrentes, faturando ao Comprador todos os custos e despesas pelo Vendedor incorridas;

- g. exigir o pagamento de uma taxa por cada reclamação que o Vendedor seja obrigado a fazer como resultado de incumprimento por parte do Comprador;
- h. exercer a opção de venda concedida ao abrigo da cláusula 5.2;
- i. exigir que o Comprador (i) pague o valor residual calculado de acordo com a cláusula 9.ª e (ii) pague todos os custos, taxas, impostos e encargos de qualquer tipo incorridos até à data da transferência da propriedade para o Comprador do Sistema por esse valor; ou
- j. intentar as ações judiciais pertinentes destinadas a reclamar o dever de execução contratual e todos os danos decorrentes do incumprimento;
- k. desligar ou remover o Sistema;
- l. exigir que o Comprador reembolse o custo associado ao restabelecimento da ligação do Sistema e/ou ao restabelecimento do estado anterior ao incumprimento;
- m. exigir ao Comprador, a seu exclusivo custo, que remova e devolva o Sistema;
- n. exercer quaisquer outros direitos concedidos no PPA ou por lei.

Em qualquer dos casos, o Comprador deverá indemnizar o Vendedor por quaisquer custos e despesas incorridos pelo Vendedor na tentativa de sanar o incumprimento por parte do Comprador.

O Comprador deverá, também, indemnizar o Vendedor por quaisquer custos incorridos pelo Vendedor em consequência da remoção do Sistema.

O Vendedor ao optar pelas medidas mitigadoras acima enumeradas, não está de forma alguma a renunciar a quaisquer outros direitos a que possa ter legalmente direito. De igual modo, o facto de o Vendedor decidir não recorrer a tais recursos não deve, em caso algum, ser interpretado como uma renúncia ao direito de recorrer ao mesmo ou a quaisquer outros direitos que lhe possam advir como resultado do incumprimento do contrato por parte do Comprador.

11.2 Resolução antecipada pelo Comprador

- a. O Comprador tem o direito de resolver o presente contrato, para além de outras situações previstas na lei, caso se verifique qualquer das seguintes circunstâncias:
 - i. se o Vendedor não cumprir repetidamente as suas obrigações nos termos do PPA;
 - ii. se o Vendedor não cumprir repetidamente as suas obrigações ao abrigo da Garantia.
- b. Em alternativa à resolução contratual pelas causas descritas nas alíneas i) e ii) acima, o Comprador pode aplicar qualquer uma das seguintes medidas mitigadoras:
 - i. exigir, instaurando as ações judiciais pertinentes, a execução contratual e a indemnização pelos danos sofridos em resultado do incumprimento;
 - ii. exercer quaisquer outros direitos que lhe sejam concedidos pelo presente PPA ou pela lei.

12 Término

- a. O PPA terminará automaticamente, sem necessidade de qualquer comunicação, nos seguintes casos:
- no final do Primeiro Período, caso não haja a prorrogação automática nos termos do presente contrato ou, caso contrário, no final do Segundo Período;
 - em caso de transferência de propriedade do Sistema para o Comprador, desde que este tenha pago ao Vendedor o Preço do Sistema e quaisquer outros montantes devidos ao abrigo do PPA.
- b. Ambas as partes aceitam e reconhecem que em nenhuma circunstância (mesmo que a rescisão do PPA seja imputável ao Vendedor) pode o Vendedor ser obrigado a desmantelar o Sistema.
- c. Não desmantelando o Vendedor o Sistema, conforme b) desta cláusula 12, o Sistema será transferido para o Comprador como consequência do disposto na cláusula 8.ª ou como consequência do exercício das opções de compra e venda, de acordo com o disposto na cláusula 5.1 e 5.2, ou como consequência da resolução do contrato de locação em conformidade com as disposições do referido contrato, mas em todas as circunstâncias e sempre, mediante o pagamento do preço do Sistema calculado de acordo com a fórmula estabelecida na cláusula 9.ª.

13 Direitos de propriedade intelectual

Quaisquer direitos de propriedade intelectual derivados de documentos, diagramas, planos, relatórios, modelos ou quaisquer outros documentos de qualquer tipo e sob qualquer forma pertencem ao Vendedor. De igual modo, os direitos de propriedade intelectual relacionados direta ou indiretamente com os dados produzidos pelo Sistema (incluindo, mas não se limitando aos dados técnicos e de produção) são exclusivamente propriedade do Vendedor.

14 Proteção de dados

Abaixo, encontram-se detalhados os critérios gerais que regem o tratamento de dados pessoais a efetuar pelo Vendedor a respeito do presente contrato, em conformidade com a legislação aplicável em vigor, o Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de Abril de 2016 relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento dos seus dados pessoais e à livre circulação desses dados e as regras de transposição a Lei n.º 58/2019, de 8 de Agosto que assegura na ordem jurídica portuguesa a execução daquele regulamento.

- a. Responsável pelo tratamento:

O Vendedor atuará como responsável pelo tratamento dos dados fornecidos pelo Comprador. O Vendedor nomeou um Responsável pela Proteção de Dados, a quem poderá enviar quaisquer questões relacionadas com a privacidade ou proteção de dados por correio postal para Rua Alexandre Herculano, no 2, 4o Esq

1150-006 Lisboa, ou por correio eletrónico para: infopt@youdera.com.

- b. Finalidades e base jurídica para o tratamento de dados pessoais

A finalidade do tratamento, pelo Vendedor, dos dados pessoais fornecidos pelo Comprador durante o pedido de contratação, bem como de todos os dados gerados e comunicados ao Vendedor durante a vigência do contrato, a partir do momento em que as condições suspensivas referidas na cláusula 1.3 são cumpridas, assenta em analisar os pedidos contratuais do Comprador, manter e desenvolver a relação contratual e, em particular, os dados relativos à produção e consumo de energia elétrica mediante medição por qualquer meio disponível (entre estes, o sistema de medição instalado pelo Vendedor e a sua plataforma de software).

No caso de o interveniente em representação do Comprador assinar o contrato em nome de uma sociedade comercial ou de uma pessoa singular (incluindo menores), o Vendedor tratará os seus dados de contacto, exclusivamente, com o objetivo de manter as comunicações necessárias para a gestão do pedido de aprovação do contrato e, se aprovado, para o desenvolvimento e execução do mesmo, salvo se o interveniente consentir expressamente que os seus dados sejam utilizados para outros fins.

A base jurídica para a realização destas operações de tratamento é a necessária para a execução do contrato, bem como para o cumprimento dos regulamentos aplicáveis à atividade do Vendedor.

Com base no interesse legítimo do Vendedor (interesses legais superiores do responsável ou de terceiros), o Vendedor pode tratar os dados do Comprador para os seguintes fins:

- Fornecer produtos energéticos e outros serviços prestados pelo Vendedor e/ou uma empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial que possam ser de interesse para o Comprador, tendo em consideração os produtos contratados por este último e as informações disponíveis para o Vendedor. A fim de personalizar tais comunicações, o Vendedor poderá criar perfis utilizando as informações fornecidas pelo Comprador. As ofertas podem ser realizadas desde logo através de comunicações comerciais eletrónicas incluídas na Lei n.º 7/2004, de 7 de Janeiro, relativa ao comércio eletrónico no mercado interno e tratamento de dados pessoais. O interesse legítimo do Vendedor estará sempre equilibrado com o do Comprador e o Comprador poderá, a qualquer altura, solicitar ao Vendedor que deixe de lhe enviar comunicações e/ou ofertas comerciais.
- Comunicar com o Vendedor para manter os registos de dados do Vendedor atualizados.
- Averiguar quais os produtos e serviços do Vendedor que possam ser de maior interesse para o Comprador.
- Desenvolver produtos e serviços, tendo em conta as opiniões e utilizações feitas pelo Comprador e os seus possíveis comentários, realizando análises estatísticas, inquéritos ou estudos de mercado que possam ser relevantes.

A qualquer momento, o Comprador pode opor-se às operações de tratamento cuja base jurídica seja o interesse legítimo do Vendedor; para tal, o Comprador deve solicitar ao Vendedor que o faça, seguindo o procedimento descrito abaixo para o exercício dos direitos concedidos ao Comprador no âmbito do regulamento de proteção de dados.

c. Categorias de dados:

O Vendedor tratará diferentes tipos de dados pessoais para os fins indicados acima. Tais dados serão agrupados nas seguintes categorias: dados de identificação (tais como, por exemplo, nome, CC/NIF, informações de contacto); dados relativos às suas características pessoais (incluindo circunstâncias sociais, dados académicos e profissionais); informações financeiras e de solvência; e informações contratuais (dados derivados dos produtos e serviços contratados). Com o devido consentimento, podem também ser tratados dados de geolocalização, endereço IP, navegação através do sítio Web do Vendedor, bem como gravações ou imagens.

d. Origem dos dados:

Os dados que serão tratados pelo Vendedor serão os fornecidos pelo Comprador para o pedido e a manutenção da relação contratual, qualquer que seja o canal; os gerados na sequência desta relação e os transmitidos ao Vendedor pelas empresas indicadas no presente contrato e utilizados pelo Vendedor para realizar o estudo do seu pedido.

e. Destinatários dos dados

O Vendedor só partilhará os dados pessoais do Comprador com terceiros se existir uma base jurídica para o fazer ou em todos os casos em que o Comprador tenha dado o seu consentimento ao Vendedor para o fazer. Entender-se-á que existe uma base jurídica para realizar tais comunicações quando uma norma jurídica exigir a comunicação ou quando esta for necessária para a prestação do serviço contratado e/ou quando se realizar para qualquer dos fins descritos na alínea b) anterior a entidades do grupo (tais como Younergy Solar SA, Youdera SA ou qualquer das suas filiais ou subsidiárias) ou instituições financeiras.

O Vendedor é também informado de que, sendo o Vendedor uma filial em Portugal de um grupo empresarial suíço (YOUNERGY S.A. e YOUNERGY SOLAR SA), os seus dados também podem ser tratados na Suíça, um país com o mesmo nível de proteção de dados que Portugal, para realizar as diligências necessárias ao cumprimento dos seus contratos, bem como para cumprir as obrigações legais aplicáveis em ambos os países.

O Vendedor não comunica dados a organizações fora do Espaço Económico Europeu ("EEE"). Se em qualquer momento se tornar necessário transferir os seus dados pessoais para fora do EEE, essa transferência terá lugar de acordo com a legislação aplicável.

f. Períodos de conservação:

O Vendedor conservará os seus dados pessoais durante o período de vigência do contrato. Após o seu término, o Vendedor conservará os dados do Comprador bloqueados durante os períodos estabelecidos nos regulamentos em vigor que, de um modo geral, são fixados num máximo de 10 anos.

Durante este período, os dados serão conservados com a finalidade de dar resposta aos pedidos das Administrações e Autoridades Públicas, Julgados e Tribunais e para cumprimento de qualquer obrigação ou norma legal, bem como de responder a quaisquer questões ou reclamações do Comprador.

No caso de pedidos de contratação de produtos que não sejam realizados, os dados do Comprador serão conservados por um período máximo de 6 meses, salvo se for necessário conservá-los por um período mais longo devido a requisitos regulamentares ou para facilitar o estudo de novos pedidos que possam ser apresentados ao Vendedor durante esse período.

Decorridos os períodos acima mencionados, os dados serão destruídos, garantindo ao Comprador a confidencialidade dos mesmos tanto no tratamento como na sua subsequente destruição.

g. Exercício dos direitos:

O Comprador poderá exercer os seguintes direitos em relação ao tratamento dos seus dados pessoais:

- i. O direito de acesso aos seus dados contidos nos ficheiros do Vendedor.
- ii. O direito de retificação de quaisquer dados que possam estar incorretos ou incompletos.
- iii. O direito de eliminação, que permite ao Comprador solicitar o cancelamento dos seus dados pessoais.
- iv. O direito de oposição, que permite ao Comprador solicitar a cessação da totalidade ou parte do tratamento, tal como o envio de comunicações comerciais, que o Vendedor realize com os dados pessoais do Comprador.
- v. O direito à limitação do tratamento de dados, por um período de tempo limitado e nos casos estabelecidos pela legislação em vigor.
- vi. O direito à portabilidade, que permitirá ao Comprador solicitar ao Vendedor o envio eletrónico dos dados fornecidos, quer diretamente ao Comprador quer a outra entidade em nome do mesmo, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor.

De igual modo, o Comprador pode solicitar a revogação do consentimento concedido para o tratamento dos seus dados.

Para exercer os referidos direitos ou para levantar quaisquer questões relativas ao tratamento dos seus dados pessoais, o Comprador deverá contactar a YOUNERGY UNIPessoal Lda, Rua Alexandre Herculano, no 2, 4o Esq 1150-006 Lisboa, Portugal por carta dirigida ao Responsável pela Proteção de Dados ou por correio eletrónico para Infopd@youdera.com. Para comprovar a sua identidade, o Vendedor deve juntar ao seu pedido uma fotocópia do seu CC/NIF ou documento de identificação equivalente.

De igual modo, o Comprador poderá apresentar uma queixa junto da Comissão Nacional de Proteção de Dados, devendo para tal consultar o respetivo sítio Web: www.cnpd.pt

Do Vendedor

YOUNERGY UNIPessoal Lda,

Rua Alexandre Herculano, no 2, 4o Esq

1150-006 Lisboa, Portugal

Ao cuidado de: Pedro Miguel de Sousa Miranda

Cargo: Gerente

E-mail: pedro.miranda@youdera.com

Do Comprador

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS

Rua Comendador Cruz Pereira 3300-034 Arganil

Ao cuidado de: António Carvalhais da Costa

Cargo: Gerente

E-mail: -

15.6 Lei aplicável e jurisdição

- O presente Contrato de Opção rege-se pelo Direito Português, com exclusão das suas normas de conflitos de leis.
- Em relação a quaisquer litígios que possam surgir da execução do presente Contrato de Opção, as Partes concordam em submetê-los, em exclusivo, ao Tribunal Judicial de Comarca da cidade de Lisboa, Portugal.
- Como prova de conformidade com o acima exposto, as Partes assinam o Contrato em dois exemplares com igual validade, no local e na data abaixo indicados,

O Vendedor

YOUNERGY UNIPessoal Lda,

Local, data:

Pedro Miguel de Sousa Miranda ou Rui Pedro Tomaz Fialho
(na qualidade de procurador do representante legal da empresa)

Gerente

O Comprador

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS

Local, data:

António Carvalhais da Costa

Gerente





15 Diversos

15.1 Confidencialidade

- a. As partes comprometem-se a tratar o presente contrato, assim como todos os documentos e documentação que tenham surgido ou venham a surgir no futuro em relação à execução do presente contrato, de forma confidencial, sendo responsáveis pelo tratamento confidencial de tal documentação pelos seus funcionários e/ou terceiros designados pelas partes no decorrer do desenvolvimento e execução do presente contrato.
- b. A obrigação de confidencialidade tem um caráter indefinido.
- c. Em todo o caso, as Partes poderão divulgar o presente contrato, assim como todos os documentos e documentação que tenham surgido ou venham a surgir no futuro em relação à execução do presente contrato para o caso de a sua divulgação for necessário para cumprimento de uma obrigação legal, no âmbito de um processo judicial ou para cumprimento de uma decisão judicial ou no âmbito de um processo administrativo e/ou para cumprimento de uma decisão legal de uma autoridade pública competente, devendo, em todo o caso, a Parte em causa notificar no mais curto espaço de tempo possível a partir do momento que tenha conhecimento dessa necessidade a contraparte a fim de lhe dar a conhecer a necessidade dessa divulgação a fim de, caso legalmente permitido e legítimo, esta possa proceder à instauração de medidas protetivas da confidencialidade caso assim o entenda como necessárias.

15.2 Cessão

- a. O Vendedor está autorizado a ceder o PPA ou quaisquer direitos que detenha a favor de qualquer empresa do mesmo grupo ou a qualquer instituição financeira sem necessidade de obter a autorização prévia ou subsequente do Comprador, que aceita e assume esta cessão.
- b. O Comprador desde já consente e assume que o Contrato de Locação e demais anexos do presente contrato sejam igualmente automaticamente cedidos a favor dos cessionários acima indicados com as devidas adaptações na mesma data em que se verifique a cessão do PPA ou de quaisquer direitos detidos pelo Vendedor em conformidade com o disposto na cláusula supra, comprometendo-se o Comprador a praticar ou assinar os necessários trâmites, procedimentos ou documentos para o efeito.

15.3 Não renúncia

- a. A renúncia a denunciar um incumprimento contratual ou a fazer valer qualquer direito concedido ao abrigo do presente contrato não pode de forma alguma ser entendida como uma renúncia ao exercício dos outros direitos que a parte em questão detenha ou como uma renúncia a exercer esses mesmos direitos no futuro.

15.4 Integridade, modificações e nulidade de disposições diversas

- a. Não existe qualquer acordo adicional entre as partes contratantes no que diz respeito ao objeto do presente contrato. Os anexos ao presente contrato são parte integrante do mesmo.
- b. Qualquer modificação ou acordo adicional ao presente contrato deve ser acordado por escrito, sem prejuízo de quaisquer outros requisitos formais que possam ser legalmente exigíveis. Esta disposição é igualmente aplicável à presente cláusula.
- c. Caso qualquer disposição do contrato seja considerada total ou parcialmente inválida ou ineficaz, a invalidade ou ineficácia não afetará o resto do contrato. A disposição suprimida, caso possível, será substituída por uma disposição válida que mais se aproxime da finalidade da disposição suprimida. Esta disposição é igualmente aplicável às lacunas contratuais.

15.5 Avisos e Notificações

- a. Todos os avisos e notificações entre as Partes serão realizados por escrito, em Português, e serão entregues (i) pessoalmente, com aviso de receção; ou (ii) por correio postal ou eletrónico, com aviso de receção, para os endereços abaixo indicados, salvo se as Partes notificarem uma mudança de endereço nos termos anteriores.
- b. Os avisos e notificações entre as Partes serão considerados como tendo sido recebidos pelo destinatário (i) se entregues pessoalmente, no momento da referida entrega; (ii) se enviados por correio com aviso de receção, na data indicada no aviso de receção.
- c. As Partes indicam como seus respetivos pontos de contacto e endereços oficiais os seguintes:

ANEXO 1 - CONTRATO DE LOCAÇÃO

entre

YOUNERGY UNIPessoal Lda
Rua Alexandre Herculano, no 2, 4o Esq
1150-006 Lisboa, Portugal
NIF: 515739600
(doravante designado como "Locatário")

e

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS
Rua Comendador Cruz Pereira
3300-034 Arganil
NIF: 501157654

(doravante designado o "Locador")

Ambas as Partes asseguram que o cargo e poder descritos se encontram em vigor e que os poderes neles contidos e por eles utilizados não foram revogados, suspensos ou limitados, reconhecendo-se a capacidade legal necessária para celebrar o presente Contrato de Locação e, para esse efeito,

DECLARAM

- I. Que o Locador possui cem por cento (100%) da propriedade do imóvel descrito e identificado abaixo, doravante designado como o "Imóvel":

--- pt

Os certificados, designadamente Certidão do Registo Predial, Cademeta Predial, Licença de Utilização e Certificado Energético correspondentes do Registo Predial encontram-se em anexo.

- II. À data de hoje, as partes celebraram um acordo para a construção, produção e venda de energia elétrica através da utilização do Sistema Fotovoltaico (doravante designado de "Sistema") a ser instalado no Imóvel (doravante designado de "PPA").
- III. A cláusula 1.3.2 do PPA prevê a assinatura do presente contrato de locação ao abrigo do qual se regem os direitos do Locatário de utilizar a Área de Instalação, que pertence ao Imóvel, conforme especificado em planta anexa ao presente contrato que é dele parte integrante.
- IV. Que a propriedade do referido Sistema pertence exclusivamente ao Locatário e não ao Locador.

Nestas bases, as partes concordam em celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, em conformidade com as declarações acima referidas e com base nas seguintes



ESTIPULAÇÕES

Cláusula 1.ª

OBJETO E CONSENTIMENTO

O Locador cede em locação ao Locatário, que aceita a Área de Instalação conforme especificado em planta anexa ao presente contrato que é dele parte integrante para a instalação, funcionamento e exploração do Sistema.

Cláusula 2.ª

VIGÊNCIA E ENTRADA EM VIGOR

1. A duração do presente contrato é estabelecida por um período de anos referido em "Período de Depreciação (PD)" na tabela 2 das Especificações do Sistema (15 anos), a contar da data em que o Locatário notificou por escrito o Locador da entrada em funcionamento do Sistema, não se renovando automaticamente, salvo se o PPA se renovar automaticamente (Segundo Período), sendo que em tal circunstância a duração do presente contrato é igualmente estendida por igual prazo ao do prazo correspondente do PPA, coincidindo o termo de um contrato com o outro.
2. O início do período de vigência acordado não prejudica a data de entrada em vigor do presente contrato, em conformidade com o disposto no penúltimo parágrafo da presente cláusula.
3. As partes condicionam a entrada em vigor do presente contrato ao cumprimento prévio, de acordo com os critérios do Locatário, das seguintes condições suspensivas:
 - a. que o Locatário confirme ao Locador que o Imóvel é tecnicamente adequado para a instalação do Sistema;
 - b. que as licenças de construção sejam obtidas em conformidade com a legislação aplicável;
 - c. que o Locatário aceite expressamente os custos (e/ou taxas) decorrentes das licenças de construção;
 - d. que o Locatário confirme o resultado positivo da análise da solvência financeira do Locador.
4. O Locatário notificará por escrito o Locador do cumprimento das condições suspensivas acima enumeradas, data em que o presente contrato entra imediatamente em vigor (doravante designada a "Data de Entrada em Vigor").
5. No caso de haver uma caducidade do PPA por verificação do previsto na cláusula 3.1 I do mesmo, o presente Contrato de Locação continuará até ao fim do termo respetivo ou da renovação em vigor, renovando-se automaticamente por igual período do que estiver em vigor antes desta renovação, salvo acordo das partes quanto a outro prazo de duração para tal nova renovação ou, ocorrendo tal caducidade do PPA, o Locatário comunique ao Locador que pretende que o

presente Contrato de Locação cesse igualmente com aquela caducidade.

Cláusula 3.ª

RENDA

1. A renda do presente contrato de locação é fixada no montante de € 4701.69 € durante todo o período de vigência do contrato.
2. As partes acordam que este montante permanecerá inalterado e não será atualizado durante o período de vigência do contrato.
3. De igual modo, as partes concordam que a renda é acordada como um montante fixo e fechado independentemente da duração que a locação venha a ter, ou seja, mesmo quando a relação de locação termine antes de decorrido o período de locação estabelecido na cláusula 2.ª, sendo, sempre, o montante referido no número 1 da presente cláusula o montante de renda acordado.
4. Após o término legal e válido do presente contrato, o Locatário transferirá a plena propriedade do Sistema para o Locador pelo seu valor remanescente calculado de acordo com as disposições da cláusula 9.ª do PPA, comprometendo-se o Locador a adquirir o Sistema pelo referido preço.
5. O pagamento da renda acordada será efetuado da seguinte forma:
 - i. Na data do término do contrato, o Locatário emitirá uma fatura ao Locador pelo valor remanescente do Sistema calculado de acordo com o estabelecido na cláusula 9.ª do PPA;
 - ii. O Locador emitirá, por sua vez, uma fatura no montante de € 4701.69 correspondente à renda acordada, em conformidade com o disposto no primeiro parágrafo da presente cláusula;
 - iii. As faturas emitidas pelo Locatário e pelo Locador serão pagas mediante compensação parcial; o montante que, após a compensação, permanecer por pagar da fatura emitida pelo Locatário deverá ser pago a pronto pelo Locador.
 - iv. No final da vigência do contrato o valor remanescente do Sistema e o valor da renda acordada coincidem, sendo que a transferência de propriedade do Sistema se dá sem encargos para o Locador.
6. Nas faturas emitidas tanto pelo Locador como pelo Locatário deverá estar incluído qualquer montante que seja legalmente devido a título de imposto sobre valor acrescentado à taxa legal em vigor à data da emissão das mesmas, acrescendo este mesmo IVA, caso aplicável, aos valores acima referidos devidos a título de renda e valor remanescente do Sistema.

Cláusula 4.ª

TÉRMINO ANTECIPADO DA LOCAÇÃO

1. O Locatário tem o direito de fazer cessar o contrato de locação antecipadamente, para além de outras situações previstas na lei, no caso de se verificar uma das seguintes circunstâncias:
 - i. Por perda do Sistema ou no caso de, em resultado de decisões administrativas ou judiciais ou alterações regulamentares ou quaisquer outras causas, o Sistema já não possa continuar a funcionar da forma como o Locatário havia previsto.
 - ii. Caso surja alguma das circunstâncias que faculte ao Locador a possibilidade de rescindir, com justa causa, o presente contrato sem que o Locatário tenha feito uso da referida capacidade de resolução.
 - iii. Se, por qualquer motivo, o PPA cessar.
 - iv. O Locador tem o direito de fazer cessar o contrato de locação antecipadamente, para além de outras situações previstas na lei, no caso de uma das seguintes circunstâncias:
 - se, a partir do 5º (quinto) ano a contar da data em que o Locatário informar o Locador da entrada em funcionamento do Sistema, o Locador optar por exercer a opção de compra que detém nos termos do disposto na cláusula 5.1 do PPA;
 - caso o Locatário exerça a opção de venda que detém nos termos do estabelecido na cláusula 5.2 do PPA;
 - caso o Locador adquira o Sistema como resultado de uma mudança voluntária ou imposta na propriedade do Imóvel, de acordo com o disposto na cláusula 8.ª do PPA.
2. O término do contrato de locação está, sempre, sujeito ao pagamento integral pelo Locador do preço do Sistema calculado de acordo com o disposto na cláusula 9.ª do PPA.
3. Ambas as Partes aceitam e reconhecem que, em nenhuma circunstância (mesmo que a cessação do contrato de locação fosse imputável ao Locatário), o Locatário pode ser obrigado a desmantelar o Sistema.
4. O estabelecido no número 3 da presente cláusula determina como condição prévia ao término do contrato de locação, que o Sistema tem necessariamente de ser transferido para o Locador pelo preço do Sistema calculado de acordo com a fórmula estabelecida na cláusula 9.ª do PPA.
5. Nos termos dos números 3 e 4 da presente cláusula, o Locador fica obrigado a adquirir o Sistema pelo preço calculado nos termos da Cláusula 9.ª do PPA, sendo esta obrigação de aquisição pelo Locador essencial, pelo que o Locador a reconhece e aceita expressamente.

Cláusula 5.ª

OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Obrigações do Locatário

1. Constituem obrigações essenciais do Locatário:

- a. transferir a propriedade do Sistema para o Locador como consequência do término legal e válido do contrato de locação pelo preço do Sistema referido na cláusula 9.ª do PPA. A propriedade deve ser transferida livre de encargos e de qualquer outro tipo de ónus;
- b. manter e reparar o Sistema de tal forma que não cause qualquer dano ao Imóvel;
- c. responsabilizar-se por qualquer dano sofrido pelo Imóvel como consequência da construção e/ou funcionamento do Sistema;
- d. informar o Locador de qualquer evento que possa representar um risco para a Propriedade.

Obrigações do Locador

2. Constituem obrigações essenciais do Locador:

- a. abster-se de realizar quaisquer atos que possam constituir um risco para o Sistema ou interferir, de qualquer forma, com o seu normal funcionamento
- b. manter o Imóvel em boas condições de forma a permitir o funcionamento normal do Sistema com toda a sua capacidade produtiva e sem que os trabalhos de manutenção do Imóvel interfiram com o Sistema;
- c. aparar regularmente árvores, ramos e arbustos para que se mantenha inalterado o estado da quantidade de árvores na data em que o Sistema foi instalado sem reduzir e/ou interferir de forma alguma com a radiação solar capturada pelo Sistema.
- d. não modificar o Imóvel, de forma a que não sejam criadas sombras sobre o Sistema;
- e. ser responsável por quaisquer circunstâncias da Propriedade que possam afetar o Sistema (por exemplo, obstáculos que bloqueiem o acesso; etc.);
- f. abster-se de retirar os dados de identificação do Sistema;
- g. permitir que o Locatário inspecione o Sistema mediante um aviso prévio razoável, que se estipula com 24 horas de antecedência;
- h. notificar o Locatário de qualquer circunstância que possa interferir com o funcionamento normal do Sistema ou da existência de danos ou da ocorrência de qualquer situação anómala (roubo, remoção, etc.).
- i. adquirir o Sistema pelo valor calculado de acordo com a cláusula 9.ª após a resolução, válida e legal, do contrato de locação e/ou no caso de o Locador e/ou o Locatário exercerem as suas opções de compra e venda de acordo com a cláusula 5 do PPA.

Cláusula 6.ª

CERTIFICAÇÃO NOTARIAL

1. O Locador é obrigado a comparecer perante um notário ou outro profissional qualificado para o efeito a fim de executar os trâmites pelos quais este contrato é autenticado, devendo este ser celebrado mediante a forma de um documento particular autenticado por notário ou outro profissional qualificado para o efeito.

2. O pedido de comparência deve ser enviado pelo Locatário ao Locador com um aviso prévio mínimo de 10 (dez) dias antes da data prevista para tal trâmite de autenticação.
3. O Locatário deve designar no respetivo pedido um notário ou profissional qualificado para o efeito próximo do domicílio do Locador.

Cláusula 7.ª

AVISOS E NOTIFICAÇÕES

1. Todos os avisos e notificações entre as Partes serão realizados por escrito, em Português, e serão entregues (i) pessoalmente, com aviso de receção; ou (ii) por correio postal ou eletrónico, com aviso de receção, para os endereços abaixo indicados, salvo se as Partes notificarem uma mudança de endereço nos termos anteriores.
2. Os avisos e notificações entre as Partes serão considerados como tendo sido recebidos pelo destinatário (i) se entregues pessoalmente, no momento da referida entrega; (ii) se enviados por correio com aviso de receção, na data indicada no aviso de receção.
3. As Partes indicam como seus respetivos pontos de contacto e endereços oficiais os seguintes:

Do LOCATÁRIO

YOUNERGY UNIPessoAL Lda, Rua Alexandre Herculano,
no 2, 4o Esq

1150-006 Lisboa, Portugal

Ao cuidado de: Pedro Miguel de Sousa Miranda

Cargo: Gerente

E-mail: pedro.miranda@youdera.com

Do LOCADOR:

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS

Rua Comendador Cruz Pereira 3300-034 Arganil

Ao cuidado de: António Carvalhais da Costa

Cargo: Gerente

E-mail: -

Cláusula 8.ª

LEGISLAÇÃO E JURISDIÇÃO

1. O presente Contrato de Opção rege-se pelo Direito Português, com exclusão das suas normas de conflito de leis.
2. Em relação a quaisquer litígios que possam surgir da execução do presente contrato de opção, as partes concordam em submetê-los, em exclusivo, ao Tribunal Judicial da Comarca da cidade de Lisboa, Portugal.
3. Como prova de conformidade com o acima exposto, as Partes assinam o Contrato em dois exemplares com igual validade, no local e na data abaixo indicados.

O LOCATÁRIO

YOUNERGY UNIPessoAL Lda,

Local, data:

youdera.

Pedro Miguel de Sousa Miranda ou Rui Pedro Tomaz Fialho (na qualidade de procurador do representante legal da empresa)

O LOCADOR

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS

Local, data:

António Carvalhais da Costa

Gerente



ANEXO 2 - GARANTIA DE RENDIMENTO

1 Introdução

O presente documento regula o âmbito e os limites da garantia que o Vendedor atribuiu ao Comprador decorrente da celebração do PPA e da instalação do Sistema de acordo com as disposições do PPA (a "Garantia"). A Garantia entra em vigor na data em que o Sistema é colocado em funcionamento.

2 Âmbito da Garantia

a. Garantia do sistema

O Vendedor garante, durante o período de vigência do PPA, que, mediante utilização e serviço normais, o Sistema estará livre de defeitos de construção e/ou defeitos nos materiais ou componentes, exceto para os postos de carregamento e/ou bateria(s) de armazenamento (a "Garantia do Sistema").

Durante o período de vigência do PPA, o Vendedor cumprirá a Garantia do Sistema e reparará ou substituirá quaisquer peças, materiais ou componentes defeituosos ou solucionará quaisquer trabalhos de construção ou instalação defeituosos, sem custos ou despesas para o Comprador. O Vendedor pode utilizar peças novas ou usadas. O Vendedor também pode, sem custos adicionais para o Comprador, modificar ou complementar qualquer parte do Sistema sem necessidade de obter autorização do Comprador, desde que tais medidas não degradem o desempenho, nem prejudiquem a segurança do Sistema.

Caso o Comprador venda ou transfira a outro título a Propriedade, assim como em caso de se verificar uma transferência involuntária da Propriedade da esfera do Comprador para outrem, quaisquer garantias ao novo proprietário ficam expressamente excluídas. Nesta base, considera-se que o Sistema é transferido no estado em que se encontra no momento da transferência de propriedade, sem que o Vendedor assuma qualquer responsabilidade perante o novo proprietário, nem aceite qualquer eventual extensão de garantia.

b. Garantia da cobertura

Caso a Área de Instalação coincida com a cobertura do Imóvel, o Vendedor será responsável por danos na cobertura durante a construção do Sistema. Esta garantia deve ser executada num prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da data em que a construção foi concluída, e será considerada como tendo expirado após este período ter decorrido.

Os defeitos de construção e/ou defeitos nos materiais ou componentes utilizados na substituição/renovação da cobertura, caso existam, não fazem parte da "Garantia".

c. Garantias de rendimento

O Vendedor garante que, durante o período de vigência do PPA, o Sistema funcionará de acordo com as especificações do fabricante. Caso contrário, o Vendedor reparará ou substituirá quaisquer peças defeituosas de modo a restaurar o funcionamento esperado do Sistema.

A produção nominal do Sistema durante os primeiros 10 (dez) anos a partir da data da sua colocação em funcionamento não deverá diminuir mais de 20 % (vinte por cento) em relação à que apresentou durante o primeiro ano.

A presente garantia não assegura um desempenho elétrico específico além do aqui declarado. Os dados relativos ao rendimento que possam ter sido fornecidos ao Comprador no âmbito da assinatura do PPA baseiam-se em meras estimativas que não estão sujeitas a qualquer garantia.

O Comprador está ciente de que neve, gelo ou geada podem acumular-se nas coberturas e/ou estruturas de estacionamento onde o Sistema será instalado, resultando numa redução do rendimento ou mesmo em danos na propriedade ou lesões em pessoas. Sempre que as condições meteorológicas o permitam, o Comprador deverá esforçar-se por remover com segurança a neve, o gelo ou a geada acumulados de forma a reduzir a probabilidade de queda de neve, gelo ou geada da cobertura e/ou estruturas de estacionamento.

3 Exclusões e isenção de responsabilidade

A Garantia não cobre perdas, reparações ou substituições resultantes das seguintes circunstâncias:

- a. no caso de manipulações do Sistema por pessoas não autorizadas;
- b. destruição ou dano do Sistema ou do seu desempenho resultante de trabalhos de reparação e manutenção, a menos que tenham sido provocados pelo Vendedor ou por pessoas pelas quais o Vendedor seja responsável (por exemplo, se uma árvore cair sobre o Sistema, o Vendedor substituirá o Sistema de acordo com o PPA, mas não será obrigado a reembolsar o Comprador pela eletricidade que não produziu);
- c. incumprimento por parte do Comprador das suas obrigações ao abrigo do PPA (por exemplo, se o Comprador modificar ou alterar o Sistema);
- d. incumprimento por parte do Comprador das suas obrigações decorrentes da Garantia;
- e. qualquer evento de força maior;
- f. sombras provocadas por novas árvores ou ramos (em comparação com os existentes no momento da colocação em funcionamento) que não tenham sido devidamente aparados pelo Comprador;
- g. qualquer falha no Sistema ou perda de produção que não resulte de um defeito no Sistema (por exemplo, se o Sistema não estiver a produzir eletricidade devido a reparações no Imóvel não provocadas pelo Vendedor);
- h. roubo ou furto do Sistema (a título de exemplo, se o Sistema for roubado, o Vendedor substituirá o Sistema de acordo com as disposições do PPA, mas não é obrigado a reembolsar o Comprador pela eletricidade que não produziu).

4 Força Maior

O Vendedor será dispensado da sua obrigação de cumprir todas ou algumas das suas obrigações ao abrigo da presente Garantia se a incapacidade de cumprir tais obrigações resultar de eventos de força maior.

"Evento de Força Maior" significa qualquer evento, condição ou circunstância fora do controlo do e não provocado por culpa ou negligência do Vendedor. Inclui, sem limitação, falha ou interrupção da produção, fornecimento ou descarga de eletricidade devido a: um ato fortuito; guerra (declarada ou não declarada); sabotagem; motim; rebelião; perturbação ou motim civil; ação militar ou de guerrilha; terrorismo; sanção ou embargo económico; greve civil, interrupção do trabalho, abrandamento ou bloqueio; explosão; incêndio; sismo; condições meteorológicas anormais ou fenómenos da natureza; furacões; inundações; relâmpagos; vento; seca; pandemias e epidemias; a imposição de qualquer autoridade governamental (desde que tenha sido objeto de recurso quando tal fosse razoável); omissões por parte de qualquer autoridade governamental (desde que a intervenção tenha sido solicitada em tempo útil e com a devida diligência); a indisponibilidade de eletricidade, equipamento, fornecimentos ou produtos de rede (mas não na medida em que tal disponibilidade de qualquer um dos anteriores resulte da falta de cuidados razoáveis por parte do Vendedor); pico de energia ou tensão causado por outras pessoas que não o Vendedor, incluindo tensão de rede fora do padrão de Watts especificado pela empresa de serviços públicos do Comprador; e falha em equipamentos que não tenham sido utilizados pelo Vendedor ou sob o seu controlo.

5 Limites quantitativos

Durante o período de vigência da presente Garantia, o Vendedor apenas será responsável por danos diretos. A responsabilidade máxima do Vendedor decorrente ou relacionada com a presente Garantia será a seguinte:

- i. não excederá, no que diz respeito aos danos no Sistema, o mais elevado dos seguintes montantes: (a) a soma dos pagamentos de eletricidade durante o período de vigência do PPA e (b) o custo original do Sistema; e não excederá, no que respeita a danos na propriedade e outros danos, o montante máximo de Dois (2) milhões de euros (2.000.000 EUR).

Fica excluída qualquer outra responsabilidade.

6 Cessão e transferência

O Vendedor pode ceder os seus direitos ou obrigações ao abrigo da presente Garantia a qualquer terceiro sem o consentimento do Comprador, desde que o cessionário tenha a solvência profissional e financeira necessária para cumprir as obrigações ao abrigo da Garantia.

ANEXO 3

PROCURAÇÃO ESPECIAL DE REPRESENTAÇÃO

REPRESENTANTE: YOUNERGY UNIPessoal Lda e Trilhos Energéticos - Soluções Sustentáveis, Unipessoal Lda

OUTORGANTE: Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS

António Carvalhais da Costa com número de identificação _____ e número de identificação fiscal _____, agindo por e em nome de Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS com NIF 501157654, concede por este meio uma procuração suficiente a YOUNERGY UNIPessoal Lda e a Trilhos Energéticos - Soluções Sustentáveis, Unipessoal Lda, para comparecer, intervir e agir, sem distinção, por e em nome de Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS a fim de exercer os seguintes poderes:

- a. representar o outorgante perante o governo central, regional, distrital ou municipal ou qualquer outra entidade local, organismos autónomos e outras instituições públicas nacionais e internacionais, em particular as da UE ou outras, e qualquer outro organismo que exista ou possa vir a ser criado no futuro para apresentar todo o tipo de pedidos de licenças de construção, solicitar subsídios locais e federais e representar o Comprador em qualquer outro processo administrativo, a qualquer nível, que esteja direta ou indiretamente relacionado com o sistema fotovoltaico instalado na Área de Instalação na Propriedade localizada no terreno -.
- b. representar o outorgante, perante empresas de eletricidade, operadores de redes elétricas e reguladores do mercado de eletricidade, assim como a Direção Geral de Energia e Geologia, a fim de apresentar, entre outros, o registo e certificação de UPAC, o pedido de licença de ligação, a organização dos trabalhos de ligação, a organização da substituição do contador e o pedido de créditos fiscais, incentivos, venda do excedente de energia elétrica, créditos de energias renováveis, garantias de origem, rótulos verdes, créditos de compensação de carbono, reembolsos de serviços públicos ou quaisquer outros atributos não energéticos do sistema, podendo levar a cabo perante quem quer que seja, inclusive a Direção Geral de Energia e Geologia, a execução de quaisquer obrigações e procedimentos legais e regulamentares necessários ao licenciamento e à legalização, instalação e entrada em funcionamento do Sistema, inclusive respeitantes à venda do referido excedente de energia elétrica não consumida, previstos na legislação do autoconsumo.
- c. representar o outorgante perante as companhias de seguros.
- d. representar o outorgante perante outras entidades e organismos (por exemplo, para a realização das ações necessárias à instalação, funcionamento e manutenção do sistema solar durante o período de vigência do PPA, a celebração de acordos, a receção e emissão de valores e pagamentos).

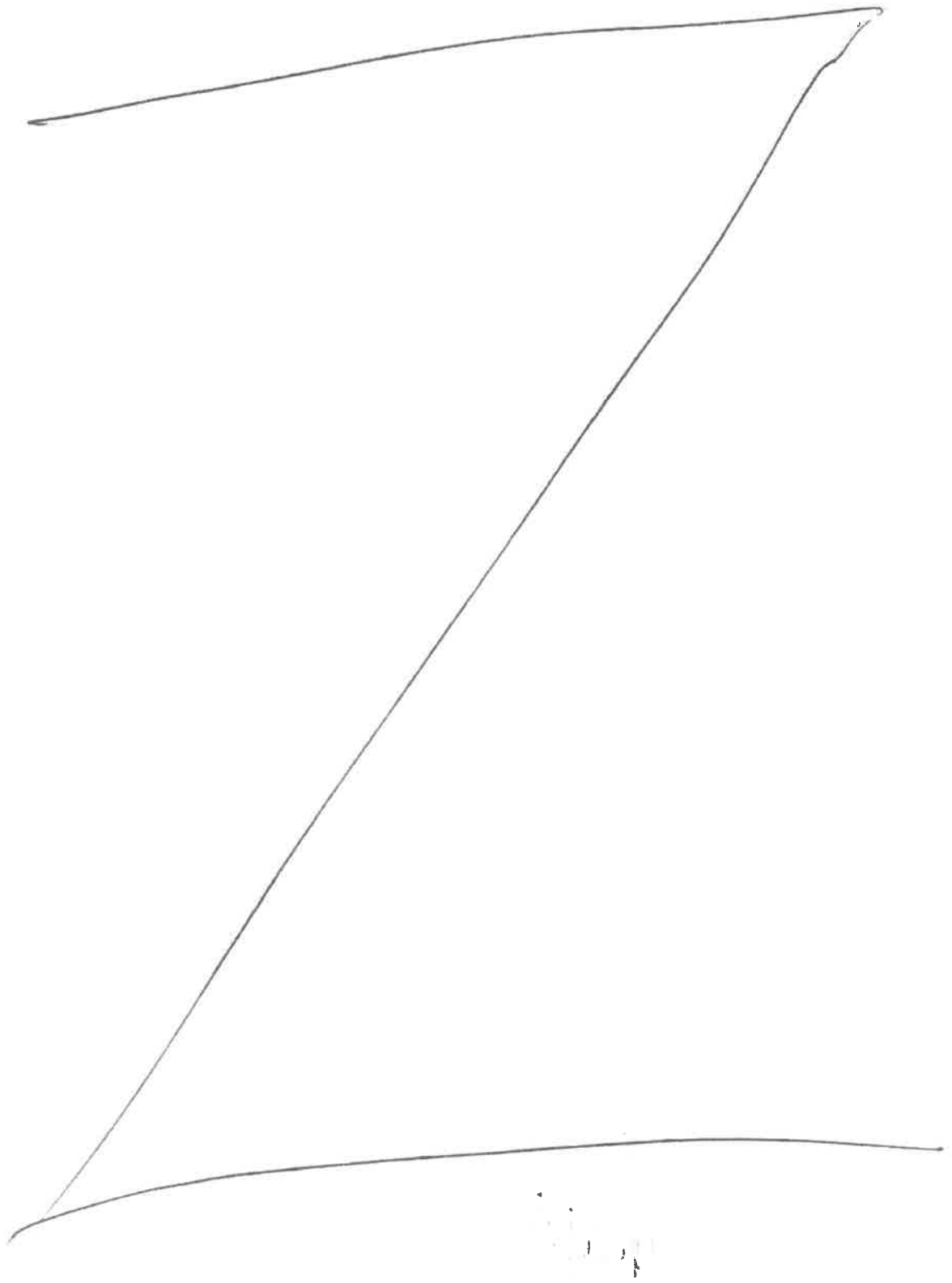
OUTORGANTE, na sua qualidade de Produtor / Entidade e Interlocutor no portal da DGEG:

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS

Local, data:

António Carvalhais da Costa
Gerente





[Handwritten signature]

ANEXO 4

AUTORIZAÇÃO DE DÉBITO DIRETO SEPA

Referência da autorização (ADD) _____

DEVEDOR:

Denominação: _____

Sede: _____

NIPC/NIF: _____

País: _____

Número de conta - IBAN: _____

BIC SWIFT _____

CREDOR:

Denominação completa: YOUNERGY UNIPessoal, LDA.

Sede: Rua Alexandre Herculano, no 2, 4o Esq 1150-006 Lisboa

INIPC/NIF: 515739600

País: Portugal

Tipos de pagamento: Pagamento recorrente

Ao subscrever esta autorização, está a autorizar a (A) YOUNERGY UNIPessoal, LDA. a enviar instruções ao seu BANCO para debitar a sua conta e (B) a autorizar o seu BANCO a debitar a sua conta, de acordo com as instruções da YOUNERGY UNIPessoal, LDA..

Os seus direitos incluem a possibilidade de exigir do seu BANCO o reembolso do montante debitado, nos termos e condições acordados com o seu BANCO. O reembolso deve ser solicitado até um prazo de oito semanas, a contar da data do débito na sua conta. Os seus direitos, referentes à autorização acima referida são explicados em declaração que pode obter no seu Banco.

DEVEDOR:

Santa Casa da Misericórdia de Arganil IPSS

Local, data: _____

António Carvalhais da Costa

Gerente



[Assinatura
Qualificada]
Filipa Maria
Marques de
Azevedo
Maia

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DAÇÃO EM CUMPRIMENTO COM RESERVA DE USUFRUTO

_____ No dia vinte e seis de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, no Cartório Notarial sito na Avenida José Augusto de Carvalho, na vila de Arganil, perante mim, FILIPA MARIA MARQUES DE AZEVEDO MAIA, respetiva Notária, compareceram como outorgantes: _____

_____ Primeiro: - **MARIA NATÁLIA ALMEIDA SALVATERRA**, viúva, natural da freguesia de Lousa, concelho de Torre de Moncorvo, residente na Avenida José Augusto de Carvalho, Travessa da Avenida, nº 2 – 4º, 3300-014 Arganil, freguesia e concelho de Arganil, NIF **176094814**; _____

_____ Segundo: - **António Carvalhais da Costa**, casado com Maria Cândida Rodrigues Picado Costa (NIF 108181197), sob o regime da comunhão de adquiridos, natural da freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, residente na Rua de Olivença, 551, 3300-041 Lisboa, NIF 100704794, o qual intervém, apenas, na qualidade de **gestor de negócios** da: _____

_____ **"IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL"**, também conhecida por "Santa Casa da Misericórdia de Arganil", com sede na Rua Comendador Cruz Pereira, 3300-034 Arganil, freguesia e concelho de Arganil, NIPC 501157654, Instituição Particular de Solidariedade Social, registada na Direção-Geral da Segurança Social sob o número cinquenta barra oitenta e dois, a folhas sessenta e quatro e sessenta e quatro verso do Livro número Um das Irmandades da Misericórdia, reconhecida como pessoa coletiva de utilidade pública,

conforme verifiquei por pública-forma de documento que se encontra arquivado neste Cartório, sob o nº 127, no Maço de Documentos referente ao Livro de Notas para Escrituras Diversas 67-E; e _____

____ Terceiro: - **JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS SILVA**, divorciado, natural da freguesia de Cedofeita, concelho de Porto, residente na Avenida José Augusto de Carvalho, Travessa da Avenida, nº 2 – 4º, 3300-014 Arganil NIF **170284522**. _____

____ Verifiquei a identidade dos outorgantes pela exibição dos respetivos documentos de identificação, CC 05829950 5ZW6, 01311539 1ZZ2 e 03253457 4ZW2. _____

____ **PELOS OUTORGANTES, NAS QUALIDADES EM QUE INTERVÊM, FOI DITO:** _____

____ Que pela presente escritura, acordam entre si que a **"IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL"**, gestida do segundo outorgante, se compromete a cuidar da primeira outorgante enquanto esta for viva, prestando-lhe todos os cuidados de assistência diária de que necessite, quer em serviço de apoio domiciliário, quer em futuro eventual internamento no Lar de Idosos da instituição, nomeadamente, cuidados com a alimentação, roupas, alojamento, higiene pessoal, bem como assistência espiritual e psicológica de que venha a necessitar e a que não possa prover, atribuindo a tais serviços o valor de **VINTE E SEIS MIL CENTO E SESSENTA E NOVE EUROS E QUARENTA E NOVE CÊNTIMOS**. _____

____ Que, para pagamento da referida quantia de **VINTE E SEIS MIL CENTO E SESSENTA E NOVE EUROS E QUARENTA E NOVE**



CÊNTIMOS, correspondente aos indicados serviços que lhe hão de ser prestados e com **reserva de usufruto** a favor do terceiro outorgante, **JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS SILVA**, dá à gestida do segundo outorgante, **"IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL"**, a **fração autónoma** designada pela letra **"I"** correspondente ao quarto andar destinado a habitação, com varanda e terraço, do prédio urbano sito na Avenida José Augusto de Carvalho, Travessa da Avenida, nº 2, freguesia e concelho de **Arganil**, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **2572**, descrito na Conservatória do Registo Predial de Arganil sob o número **quinhentos e trinta e cinco/Arganil**, afeto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição feita pela apresentação dois, de cinco de junho de mil novecentos e oitenta e sete, mostrando-se registada a aquisição a favor dela primeira outorgante pela inscrição feita pela apresentação seis mil oitocentos e setenta e dois de quatro de maio de dois mil e vinte e três, com o valor patrimonial tributário para efeitos de IMT, igual ao valor atribuído, de trinta e sete mil trezentos e oitenta e quatro euros e noventa e oito cêntimos. _____

_____ Que, para o usufruto reservado resulta o valor de onze mil duzentos e quinze euros e quarenta e nove cêntimos. _____

_____ Que o segundo outorgante, para a sua gestida, e o terceiro outorgante, aceitam este contrato, nos termos exarados. _____

_____ Mais declararam os outorgantes, nas qualidades respetivas, que não houve intervenção de mediador imobiliário, tendo sido advertidos da obrigatoriedade de fazer constar nesta escritura a menção de que, caso a mesma tenha existido, bem como que a omissão de tal informação,

nesse caso, os faz incorrer na pena de desobediência prevista no artigo 348.º do Código Penal. _____

_____ Que para o prédio do qual faz parte a referida fração autónoma foi emitida em 08.06.1988, a autorização de utilização número vinte, pela Câmara Municipal de Arganil. _____

_____ **ASSIM OUTORGARAM.** _____

_____ O cálculo do valor do usufruto foi efetuado com base na alínea a) do Artº 13, do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas, atendendo à idade do usufrutuário, de sessenta e sete anos, o que verifiquei pela exibição do referido documento de identificação. _____

_____ Verifiquei os elementos registais mencionados, pela consulta à certidão permanente de registo predial com o código de acesso PP2834-16327-060102-000535, feita às onze horas e quatro minutos. _____

_____ Arquivo: - declaração para liquidação de IMT e IS, apresentada em 23.02.2024, no Serviço de Finanças de Arganil; documentos nºs 160.924.063.747.034 e documento comprovativo da liquidação de Imposto de Selo – verba 1.1 da respetiva Tabela Geral, sob o qual caiu a isenção da al. d) do Artº 6º do CIS. _____

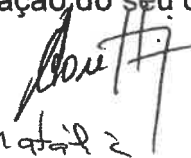
_____ Foi exibida caderneta predial urbana, obtida via internet em 12.12.2023. _____

_____ De acordo com o Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento e do Conselho, de 27 de abril de 2016, cuja execução na ordem jurídica interna é assegurada pela Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, foram os outorgantes informados que a incorporação de todos os seus dados nos ficheiros informáticos existentes neste Cartório Notarial, os quais

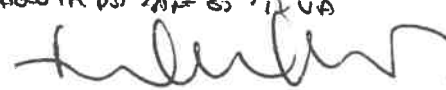
46

serão conservados com carácter confidencial, sem prejuízo das comunicações obrigatórias às entidades previstas na lei, decorre do cumprimento de obrigação legal. _____

_____ Esta escritura foi lida aos outorgantes e aos mesmos feita a explicação do seu conteúdo. _____

- 
- 
- José Gonçalves da Silva

A Notária,



- Registo / Fat. recibo FAC 2024001/163 /01

46



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 01 - ARGANIL **FREGUESIA:** 02 - ARGANIL

ARTIGO MATRICIAL: 2572 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av. Jose Augusto de Carvalho, nº 2 **Lugar:** Arganil **Código Postal:** 3300-014 ARGANIL

Av./Rua/Praça: Av. Jose Augusto de Carvalho, nº2 **Lugar:** Arganil **Código Postal:** 3300-014 ARGANIL

CONFRONTAÇÕES

Norte: Elidio Fulgêncio, Herd **Sul:** Manuel Mendes **Nascente:** Manuel da Costa Gens **Poente:** Av. José Augusto de Carvalho

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Nº de pisos do artigo: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 124,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 124,0000 m² **Área bruta privativa total:** 76,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: I

Descrição: Apartamento destinado a habitação com 1 hall, 1 sala, 1 cozinha, 1 casa de banho, 2 quartos e 2 terraços.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Av. Jose Augusto de Carvalho, nº 2 **Lugar:** Arganil **Código Postal:** 3300-014 ARGANIL

Andar/Divisão: 4º

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 3 **Permilagem:** 132,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 80,0000 m² **Área bruta dependente:** 10,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1987 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €39.908,47 **Determinado no ano:** 2023

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 206.665,00 **Coordenada Y:** 361.065,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1785638 **Entregue em :** 2008/04/28 **Ficha de avaliação nº:** 2214741 **Avaliada em :** 2008/05/09

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
36.020,00	=	615,00	x	83,0000	x	1,00	x	0,90	x	0,980	x	0,80



Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TITULARES

Identificação fiscal: 176094814 **Nome:** MARIA NATALIA ALMEIDA SALVATERRA

Morada: AV JOSÉ AUGUSTO CARVALHO 2 4 TV. DA AVENIDA, ARGANIL, 3300-014 ARGANIL

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 252276337

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 176094814

Motivo: HABITACAO PROPRIA PERMANENTE **Início:** 2023 **Fim:** 2025 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:**
€39.908,47 **Processo:** 0

Emitido no Serviço de Finanças de ARGANIL em 2024-02-23

O Chefe de Finanças

(Eduardo Jorge Nunes Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 770001157

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

BLHIKDTINJFX



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portal.dasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSAÇÃO / ACORDO

Proc. 4694/20.2T8CBR – Tribunal Central Cível de Coimbra

Na sequência de ação judicial que corre termos no Tribunal Central Cível de Coimbra e relativa a ocupação indevida e sem título, cuja autora é a Santa Casa da Misericórdia de Arganil, e a ré a Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC), vem a Mesa Administrativa solicitar a devida autorização e os poderes necessários para concretizar eventual acordo entre as partes.

Assim, e porque a Misericórdia sempre manifestou vontade e disponibilidade para encontrar uma solução com a ré ARSC, apesar de estranhar a postura irredutível dessa entidade pública, torna-se fundamental estar a Mesa Administrativa mandatada para celebrar transação ou acordo, no âmbito do processo n.º 4694/20.2T8CBR, designadamente através da retificação do documento de Constituição do Direito de Superfície, celebrado em 2 de Abril de 2002, e desde que **acutelados os interesses da Misericórdia, por meio do devido ressarcimento** dessa ocupação, que no entendimento da Instituição é feita de forma indevida e sem título.

Para tanto, solicitam-se os mais amplos poderes para negociar, celebrar transação e ou acordos e respetivos termos, quer do ressarcimento e quer da retificação do documento de constituição de direito de superfície.

Arganil, 11 de Março de 2024

P'la Mesa Administrativa

(Prof. António Carvalho da Costa)





PARECER DO CONSELHO FISCAL / DEFINITÓRIO

PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSAÇÃO / ACORDO

Proc. 4694/20.2T8CBR – Tribunal Central Cível de Coimbra

Corre termos no Tribunal Central Cível de Coimbra o Proc. N.º 4694/20.2T8CBR e relativo a ação por motivo de ocupação indevida e sem título, cuja autora é a Santa Casa da Misericórdia de Arganil, e a ré a Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC).

Nesse sentido, vem a Mesa Administrativa, e porque a Misericórdia sempre manifestou vontade e disponibilidade para encontrar uma solução com a ré ARSC, apesar de estranhar a postura irredutível dessa entidade pública, solicitar autorização e os poderes necessários para concretizar eventual acordo entre as partes.

Assim, o Conselho Fiscal deliberou, por unanimidade, dar parecer favorável, propondo à Assembleia Geral aprovar e mandar com os mais amplos poderes a Mesa Administrativa para celebrar transação ou acordo, com a ARSC ou outra entidade que lhe sucede nos direitos e obrigações, no âmbito do processo n.º 4694/20.2T8CBR, designadamente através da retificação do documento de Constituição do Direito de Superfície, celebrado em 2 de Abril de 2002, e desde que **acutelados os interesses da Misericórdia, por meio do devido ressarcimento** dessa ocupação, que no entendimento da Instituição é feita de forma indevida e sem título.

Propõe-se ainda, um voto de louvor à Mesa Administrativa pela postura que tem vindo a demonstrar na defesa dos interesses da Instituição, nomeadamente do seu património e da comunidade.

Arganil, 11 de Março de 2024

O Conselho Fiscal

R. Agostinho Simão H.

