

Helena Pola

De: pedrocarvalholopes@sapo.pt
Enviado em: quarta-feira, 10 de janeiro de 2018 19:06
Para: Helena
Cc: walter.chicharro; ricardo.caneco
Assunto: Quinta do Campo

Exm^{os} Senhores

Com vista à aquisição por parte do município da Nazaré de um imóvel sito em Valado dos Frades, e conforme me foi solicitado, venho expôr o seguinte:

- Foi efetuado um relatório de avaliação do imóvel a transmitir, o qual se refere a um terreno rústico inscrito na matriz predial sob o artigo 189 da freguesia de Valado dos Frades e que faz parte da descrição predial 915/Valado dos Frades, situado em Quinta do Campo.
- O valor para transação do imóvel é o que consta daquele relatório de avaliação, ou seja, 82.500,00 €.
- Sobre o imóvel a transmitir foi constituído um ónus de não fraccionamento oficioso - AP. 1345 de 2015/10/27 que vigorará por um período de 10 anos.
- Foi requerido pela entidade vendedora Agritur - Sociedade Agrícola e Turística do Oeste, Lda o destaque da parcela correspondente ao imóvel a transmitir, tendo o município emitido decisão desfavorável, com base no ónus de não fraccionamento atrás referido.
- O prédio objeto da transmissão é contíguo com a Rua Carlos O`Neill e de um pequeno parque de estacionamento municipal e apresenta-se como fundamental para a prossecução do interesse público, na exata medida em que permite ampliar o parque de estacionamento existente e a própria Rua Carlos O`Neill acrescentando, assim, uma enorme mais-valia ao centro da sede de freguesia de Valado dos Frades, e obviamente, maior qualidade de vida aos munícipes em particular e à sociedade em geral.
- O ónus de não fraccionamento constituído e registado pela AP. 1345 de 2015/10/27 e que vigorará por um período de 10 anos, impede a formalização do contrato de compra e venda do imóvel.
- Porém, poderão os outorgantes atribuir eficácia real a um contrato promessa de compra e venda, pelo que o direito emergente desse contrato será oponível "erga omnes" prevalecendo sobre todos os demais direitos pessoais ou reais referentes à coisa que não se encontrem registados antes do contrato promessa.
- Assim, e como o bem a transmitir é um bem imóvel, o município da Nazaré poderá outorgar com a Agritur - Sociedade Agrícola e Turística do Oeste, Lda um contrato promessa de compra e venda com eficácia real - Artº 413º do Código Civil.
Para tal, é necessário que:
 - a) Conste de escritura pública.
 - b) Os outorgantes declarem expressamente que atribuem eficácia real ao contrato de promessa.
 - c) Seja apresentado a registo na Conservatória do Registo Predial os direitos emergentes do contrato promessa.
- De referir ainda que, no clausulado do contrato, deverá mencionar-se a tradição imediata do imóvel a favor do município e a respetiva autorização para nele poder exercer qualquer acto de

propriedade, direito real de gozo ou possesório, e, ou, executar quaisquer obras que o município entenda convenientes e destinadas a qualquer fim.

- Na assinatura do contrato promessa com eficácia real, deverá ser outorgada em simultâneo procuração irrevogável a favor do município com os necessários poderes para a celebração do contrato prometido após caducar o ónus de não fraccionamento que impende sobre o imóvel, ou seja, a partir de 27/10/2025, afim de que não seja necessária a intervenção do representante legal da promitente vendedora.

- De salientar que o imóvel objeto da transmissão está abrangido por hipoteca constituída a favor da CCAM - Alcobaça - AP 1968 de 2017/02/02, sendo que, para a celebração do contrato promessa de compra e venda com eficácia real será necessário documento de cancelamento da hipoteca referente ao imóvel a transmitir, isto é, a transmissão é feita livre de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades.

- Ficam assim salvaguardados os direitos do município quanto à aquisição do imóvel.

Com os melhores cumprimentos

Atentamente

Pedro Lopes
- Advogado -