

CLÁUSULAS ESPECIAIS DE VENDA

1. CLÁUSULA VENDA AS IS- GENEICA

- a. As Partes assumem e declaram que o Imóvel é vendido no estado e condições em que atualmente se encontra, que é do perfeito conhecimento do Comprador e pelo mesmo aceite, não podendo, por este facto, vir a invocar vícios ou a falta de qualidade do Imóvel e exigir a reparação ou substituição do mesmo, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 913 e seguintes do Código Civil. O Comprador reconhece ainda que o preço acordado para a transmissão do Imóvel já reflete o atual estado de conservação do Imóvel

2. CLÁUSULA DA CONFIGURAÇÃO

- a. A Primeira Outorgante transmite ao Segundo Outorgante o imóvel objeto da presente escritura no estado físico e material em que se encontra, que o adquirente declara conhecer integralmente, nada tendo a opor quanto à sua posse, configuração, composição, delimitação, acessos, confrontações, benfeitorias ou quaisquer outros elementos de facto.
- b. O Segundo Outorgante declara que teve oportunidade de proceder às diligências e verificações que entendeu convenientes, por si e/ou por técnico da sua confiança, aceitando o imóvel tal como se encontra, sem reservas nem condições adicionais, assumindo integralmente o risco da sua situação física, material, ocupacional ou estrutural.
- c. A Primeira Outorgante não assume perante o Segundo Outorgante qualquer garantia, responsabilidade ou obrigação futura quanto a características físicas, delimitações, acessos, benfeitorias, confrontações ou demais aspetos materiais do imóvel, competindo ao adquirente promover, caso o entenda conveniente, quaisquer diligências de confirmação, regularização ou adaptação.
- d. Sem prejuízo da validade jurídica da presente transmissão, o Segundo Outorgante declara que aceita que a Vendedora não presta garantia quanto à correspondência exata entre a situação física do imóvel e os elementos constantes dos registos, inscrições matriciais ou demais documentos administrativos, renunciando a qualquer direito de resolução, redução do preço ou indemnização com fundamento nessa matéria.
- e. O Segundo Outorgante renuncia expressamente a quaisquer reclamações, direitos, ações ou pedidos indemnizatórios contra a Primeira Outorgante, sejam de que natureza forem, relacionados com o estado material do imóvel, respetiva configuração, limites, acessos, ocupações, construções existentes ou quaisquer outros aspetos físicos ou factuais.

3. CLÁUSULA LICENCIAMENTO

- a. As partes declaram para o efeito do Decreto Lei n.º10/2024 de 8 de janeiro, que o imóvel não dispõe de licença de utilização nem de ficha técnica de habitação. O Comprador assume o risco da impossibilidade de licenciamento do imóvel, que pode culminar, no limite, na adoção pelas entidades competentes de medidas urbanísticas coercivas relativamente às construções existentes, assumindo integralmente todas os riscos e consequências de qualquer natureza daí decorrentes.
- b. A Primeira Outorgante não presta qualquer garantia quanto à obtenção futura de licenças, autorizações administrativas, legalizações urbanísticas ou demais atos administrativos relativos ao imóvel.

4. CLÁUSULA DA OCUPAÇÃO (SGI 870; SGI 4991)

- a. O imóvel é vendido no estado de ocupado, o que é do perfeito conhecimento da parte compradora e por esta aceite, motivo pelo qual as partes aceitam e reconhecem não haver lugar à transmissão da posse do imóvel. O comprador declara que reconhece e aceita que se encontra pendente ação executiva para entrega de coisa certa relativa ao imóvel objeto da presente escritura, que se encontra a correr termos (descrever tribunal juízo e número de processo), sendo a Autora a Oitante S.A. e executados (descrever os Réus).
- b. O comprador declara que no prazo de 10 (dez) dias após a celebração da escritura de compra e venda, irá requerer a habilitação de cessionário no processo judicial supra referido, substituindo-se na posição da vendedora e declara que por isso reconhece e aceita que o imóvel objeto da presente escritura não se encontra devoluto de pessoas e bens, assumindo assim a partir do momento da escritura de compra e venda, a responsabilidade da desocupação como sua, assumindo todos os encargos, custos, diligências e responsabilidades inerentes à recuperação da posse do imóvel.
- c. O Comprador reconhece que, após a celebração da presente escritura, a Vendedora deixa de ter interesse na prossecução das diligências destinadas à entrega do imóvel, não lhe podendo ser exigida a prática de quaisquer atos judiciais ou extrajudiciais relacionados com a recuperação da respetiva posse.
- d. Atenta a impossibilidade objetiva de acesso ao interior do imóvel em consequência da respetiva ocupação por terceiros, não foi possível à Primeira Outorgante promover a emissão do certificado energético, circunstância que o Segundo Outorgante declara conhecer e aceitar, assumindo a obtenção do referido documento após a tomada de posse efetiva do imóvel. (SGI 870)