

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Aos _____ dias de _____ de dois mil e vinte, entre: -----

PRIMEIRO CONTRATANTE E PROMITENTE-VEDEDOR: -----

NOME EMPRESA, com sede na [***] (morada, localidade), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [***], com o número de identificação de identificação de pessoa coletiva [***], com o capital social de [***] euros, devidamente representada neste ato pelo/a Sr./Sra. [***] (estado civil), natural da freguesia de [***], concelho de [***], portador do cartão de cidadão com o número de identificação civil [***] adiante designado por “**PROMITENTE-VEDEDORA**” ou “**PRIMEIRO-OUTORGANTE**”; -----

E

SEGUNDO CONTRATANTE E PROMITENTE-COMPRADOR: -----

NOME e **NOME**, casados sob o regime de ..., ele natural da freguesia de [***], concelho de [***], ela natural da freguesia de [***], concelho de [***], titular[es] do[s] Cartão[ões] de Cidadão com o[s] número[s] de identificação civil [***] e [***], emitido[s] pela República Portuguesa, válido[s] até [***] e [***], contribuinte[s] fiscal[ais] número[s] [***] e [***], respetivamente, ambos residentes na [***] (morada, localidade), adiante designado[s] por **SEGUNDO CONTRATANTE**; -----

ou

NOME EMPRESA, com sede na [***] (morada, localidade), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [***], com o número de identificação de identificação de pessoa coletiva [***], com o capital social de [***] euros, devidamente

representada neste ato pelo/a Sr./Sra. [***] (estado civil), natural da freguesia de [***], concelho de [***], portador do cartão de cidadão com o número de identificação civil [***] adiante designado por **SEGUNDO CONTRATANTE**; -----

CONSIDERANDO QUE: -----

PRIMEIRO – O PRIMEIRO CONTRATANTE é atual dono e legítimo proprietário [do imóvel / dos imóveis] adiante melhor identificado[s] na cláusula primeira do presente contrato-promessa; -----

SEGUNDO – O SEGUNDO CONTRATANTE conhece e aceita, plena e integralmente, a situação física, jurídica e administrativa do[s] referido[s] [imóvel / imóveis], bem como que o[s] mesmo[s] [é/são] vendido[s] no estado em que se encontra[m] e que é adequado aos fins a que o[s] pretende destinar; -----

TERCEIRO – A inalterabilidade do preço fixado constitui condição essencial do presente contrato, renunciando o SEGUNDO CONTRATANTE a toda e qualquer faculdade de revisão ou modificação do preço, bem como à faculdade de dedução ou compensação de quaisquer despesas ou indemnizações, seja a que título for, nomeadamente por quaisquer despesas que tenha, ou venha a ter, que efetuar no[s] [imóvel/imóveis] para o[s] conformar ao fim a que se destina[m], considerando que o mesmo tem cabal conhecimento da situação física, jurídica e administrativa do[s] [imóvel/imóveis] objeto do presente contrato-promessa de compra e venda sem que tal obste à sua vontade de o[s] adquirir na exata situação em que o [imóvel/imóveis] se encontra[m] pelo preço aqui acordado; -----

QUARTO – A celebração do contrato definitivo respeitante a este contrato-promessa fica subordinada ao eventual exercício por quaisquer entidades públicas ou privadas do direito de preferência, de que, nos termos da lei, poderão ser titulares, constituindo tal exercício fundamento para a caducidade do presente contrato-promessa, caso em que serão

devolvidas em singelo ao SEGUNDO CONTRATANTE as importâncias por este [s] entregues a título de sinal e princípio de pagamento, com expressa exclusão da devolução ou ressarcimento de quaisquer outras importâncias seja a que título for, incluindo indemnizações ou compensações de qualquer natureza; -----

É livremente e de boa-fé celebrado e reciprocamente aceite o presente CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA que se regerà pelos considerandos supra e pelas cláusulas seguintes: -----

----- CLÁUSULA PRIMEIRA -----

O PRIMEIRO CONTRATANTE é dono e legítimo proprietário [da[s] fração/frações autónoma[s] identificada[s] com a[s] letra[s] “[***]” do prédio urbano em regime de propriedade horizontal identificado na Conservatória do Registo Predial de [***] sob o número de descrição [***], da freguesia de [***], com o artigo matricial urbano número [...], da freguesia de [***] / [optar consoante seja fração autónoma ou prédio] [do prédio identificado na Conservatória do Registo Predial de [...] sob o número de descrição [...], da freguesia de [...], com o artigo matricial urbano número [...], composto por [descrição material do imóvel – tipologia], para [a/as/o] [qual/quais] foi emitido o alvará de licença de utilização n.º [...], em [data de emissão da licença de utilização], pela Câmara Municipal de [...], destinada/o a [habitação / serviços / indústria], com o[s] certificado[s] energético[s] número [...], válido até [...] e número [...], válido até [...].-----

----- CLÁUSULA SEGUNDA -----

1. Pelo presente contrato, o PRIMEIRO CONTRATANTE promete e obriga-se a vender, ao SEGUNDO CONTRATANTE e este promete e obriga-se a comprar-lhe [o/os imóvel/imóveis] identificado[s] na cláusula primeira, no seu atual estado físico,

administrativo e na situação jurídica em que se encontra[m] à data de celebração do presente contrato, que o SEGUNDO CONTRATANTE perfeitamente conhece e que, por ele, não é considerado obstáculo à compra e venda ora prometida. -----

2. O SEGUNDO CONTRATANTE declara ter conhecimento de todas as áreas do[s] [imóvel / imóveis] objeto do presente contrato-promessa de compra e venda, não respondendo o PRIMEIRO CONTRATANTE por qualquer desconformidade entre a realidade física do[s] mesmo[s] e o que constar no registo predial, na matriz predial ou em quaisquer outros registos públicos relativos ao[s] mesmo[s]. -----

----- CLÁUSULA TERCEIRA -----

1. O preço de venda do imóvel identificado na cláusula primeira é de € ...,00 (... extenso ... euros). -----

[1. O preço de venda dos imóveis identificados na cláusula primeira é de € ...,00 (... extenso ... euros) para a [identificação primeira da fração autónoma ou prédio objeto do CPCV, consoante aplicável] e de € ...,00 (... extenso ... euros) para a [identificação da segunda fração autónoma ou prédio objeto do CPCV]. -----

[Nota: para adaptar caso o CPCV seja referente a mais do que um imóvel.]

2. A título de sinal e princípio de pagamento, o SEGUNDO CONTRATANTE entrega no ato da assinatura do presente contrato-promessa a quantia de € 2.000,00 (dois mil euros), que o PRIMEIRO CONTRATANTE declara já ter recebido e que, desde já e pelo presente, dá plena e integral quitação. [destinando-se € 1.000,00 (mil euros) ao pagamento do preço de cada um dos imóveis indicados no número um anterior. [Nota: para adaptar no caso de existirem mais do que 2 imóveis]. -----

3. A quantia referida no número anterior deve ser paga por cheque à ordem do PRIMEIRO CONTRATANTE ou de terceiro que este indicar -----

4. O remanescente do preço, ou seja € ...,00 (... extenso ... euros) [e € ...,00 (... extenso ... euros), no que respeita aos preços de compra indicados no número um anterior] – [Nota: caso existam dois ou mais imóveis, identificar o remanescente do preço a pagar

para cada um], será pago no ato da celebração da escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda mediante cheque bancário ou visado, sacado sobre um Banco português, ou com exercício de atividade em Portugal, de primeira linha, ou mediante transferência bancária para a conta de depósitos à ordem do PRIMEIRO CONTRATANTE, que este indicará por escrito, devendo tal transferência ser efetuada com antecedência de pelo menos dois dias úteis da data da escritura. -----

5. A tradição e consequente transferência de posse do **[s] [imóvel/imóveis]** prometido **[s]** vender processar-se-á apenas na data da celebração da escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda objeto do presente contrato-promessa e com o recebimento da totalidade do preço. -----

6. As partes contratantes desde já convencionam, nos termos do artigo 432.º do Código Civil Português, que o presente contrato-promessa se considera automaticamente resolvido, sem necessidade de qualquer interpelação, se o ou os cheques entregues para pagamento do sinal previsto no número três desta cláusula for(em) devolvido(s), qualquer que seja o fundamento da devolução.-----

----- **CLÁUSULA QUARTA** -----

1. Se, nos termos do considerando quarto, for exercido o direito de preferência por qualquer entidade(s) pública ou privada, o presente contrato-promessa caduca automaticamente e serão devolvidas em singelo ao SEGUNDO CONTRATANTE as importâncias por este entregues a título de sinal e princípio de pagamento, com expressa exclusão da devolução ou ressarcimento de quaisquer outras importância, seja a que título for, incluindo indemnizações ou compensações de qualquer natureza.-----

2. A caducidade prevista no número anterior opera automaticamente com o exercício do direito de preferência e independentemente de qualquer notificação ao SEGUNDO CONTRATANTE.-----

3. Em caso de exercício do direito de preferência, a PRIMEIRA CONTRATANTE notificará o SEGUNDO CONTRATANTE de tal facto, bem como procederá à devolução

da importância(s) entregue(s) a título de sinal em singelo no prazo máximo de 15 dias após a expedição dessa notificação.-----

----- **CLÁUSULA QUINTA** -----

1. A escritura pública de compra e venda [do imóvel / dos imóveis] objeto deste contrato realizar-se-á, impreterível e necessariamente, no prazo de 30, 60 ou 90 dias (escolher o prazo desejado) num Cartório Notarial da cidade do Porto /Lisboa, entre as 09h30 e as 16h00, conforme informação que será transmitida pela PROMITENTE VENDEDORA ao PROMITENTE COMPRADOR com um antecedência razoável, não podendo esta data e prazo ser prorrogada(o), salvo por acordo de ambas as partes contratantes, dado por escrito, celebrado sob a forma de adenda ao presente contrato, ou, se por qualquer razão, o PRIMEIRO CONTRATANTE ainda não tiver conseguido reunir toda a documentação necessária à realização dessa escritura ou contrato definitivo, nos termos em que se propõe fazê-lo, caso em que a mesma escritura ou contrato definitivo se realizará após a obtenção de tais documentos. Fica expressamente consignado que a não realização da escritura pública de compra e venda/contrato definitivo no prazo supra indicado no Cartório Notarial, data e hora a designar, por causa imputável ao SEGUNDO CONTRATANTE, traduz o incumprimento definitivo do presente contrato-promessa, com o direito que cabe ao PRIMEIRO CONTRATANTE a resolver o presente contrato por incumprimento, sem necessidade de conceder qualquer prazo suplementar ou adicional para que o SEGUNDO CONTRATANTE sane esse incumprimento, e podendo o PRIMEIRO CONTRATANTE fazer suas todas as quantias que tenham sido entregues pelo SEGUNDO CONTRATANTE a título de sinal e princípio de pagamento, nos termos previstos no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil. Fica também expressamente consignado que o SEGUNDO CONTRATANTE aceita o caráter fixo, certo e definitivo da data, lugar e hora para celebração da escritura pública de compra e venda (indicados na primeira parte desta cláusula), renunciando expressamente ao direito a celebrar a escritura pública de compra e venda em segunda convocatória, em data posterior e/ou em alegar a

necessidade de interpelação admonitória para conversão de mora em incumprimento definitivo no que respeita à obrigação de comparência e celebração da escritura pública de compra e venda. Complementarmente, fica também aceite e acordado que a não comparência do SEGUNDO CONTRATANTE na data, lugar e hora indicados na primeira parte desta cláusula é fundamento suficiente para resolução imediata do presente contrato-promessa por parte do PRIMEIRO CONTRATANTE, com o direito que a este cabe a fazer suas todas e quaisquer quantias entregues a título de sinal e princípio de pagamento do preço, conforme previsto no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil.-----

2. Os contratantes obrigam-se a entregar, até 3 (três) dias antes da data de celebração da escritura pública de compra e venda indicada no número 1 da presente cláusula, no Cartório Notarial acima identificado, todos os documentos que sejam da sua responsabilidade e que sejam necessários à outorga da mesma. -----

3. Em qualquer situação, o PRIMEIRO CONTRATANTE pode sempre denunciar o presente contrato com um pré-aviso mínimo de 10 (dez) dias, sem direito de oposição, indemnização ou compensação, a qualquer título, por parte do SEGUNDO CONTRATANTE, com base nas regras e legislação em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo, designadamente, as constantes da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto. Em caso de denúncia, o PRIMEIRO CONTRATANTE terá apenas e tão-só de devolver ao SEGUNDO CONTRATANTE a(s) quantia(s) entregue(s) a título de sinal e princípio de pagamento, em singelo. -----

----- CLÁUSULA SEXTA -----

1. Conforme indicado na Cláusula Quinta, número 1, anterior, dada a essencialidade de a escritura pública de compra e venda ser celebrada impreterivelmente no prazo referido no nº.1 da cláusula quinta, no Cartório, data e hora indicados, fica expressamente acordado que a data para celebrar essa escritura, em cumprimento do presente contrato-promessa, não pode ser prorrogada, salvo por acordo de ambas as partes contratantes, dado por escrito, celebrado sob a forma de adenda ao presente contrato, ou, se por qualquer razão,

o PRIMEIRO CONTRATANTE ainda não tiver conseguido reunir toda a documentação necessária à realização dessa escritura ou contrato definitivo, nos termos em que se propõe fazê-lo, caso em que a mesma escritura ou contrato definitivo se realizará após a obtenção de tais documentos. -----

2. A não celebração da escritura pública de compra venda (contrato definitivo) na data indicada no número 1 anterior traduz o incumprimento definitivo do presente contrato-promessa de compra e venda, com o correspondente direito do PRIMEIRO CONTRATANTE à sua resolução imediata e incondicional, fazendo suas todas as quantias entregues a título de sinal e reforço de sinal.-----

----- **CLÁUSULA SETIMA** -----

1. São da responsabilidade do PRIMEIRO CONTRATANTE apenas as despesas inerentes à documentação necessária à escritura pública de compra e venda e à extinção ou cancelamento de quaisquer ônus. -----

2. Serão de conta do SEGUNDO CONTRATANTE as demais despesas inerentes quer ao presente contrato quer ao contrato prometido de compra e venda, designadamente as referentes a IMT, se a ele houver lugar, escritura ou autenticação do contrato de compra e venda, imposto do selo, emolumentos notariais e subsequente registo de aquisição. ----

----- **CLÁUSULA OITAVA** -----

1. A posição contratual e os direitos previstos no presente contrato não podem ser cedidos ou transferidos pelo SEGUNDO CONTRATANTE, salvo mediante o consentimento expresso, dado por escrito, por parte do PRIMEIRO CONTRATANTE.-----

2. A cessão da posição contratual ou dos direitos previstos no presente contrato, quando autorizada pelo PRIMEIRO CONTRATANTE, nos termos do número anterior, deverá ser comunicada pelo SEGUNDO CONTRATANTE ao PRIMEIRO CONTRATANTE, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da celebração do ato que titule a cessão, através de carta registada.-----

----- **CLÁUSULA NONA** -----

1. O PRIMEIRO CONTRATANTE terá direito, em caso de incumprimento definitivo do presente contrato imputável ao SEGUNDO CONTRATANTE, a fazer suas todas as quantias recebidas. -----

2. O SEGUNDO CONTRATANTE terá direito, em caso de incumprimento definitivo deste contrato imputável ao PRIMEIRO CONTRATANTE, a exigir a restituição em dobro das quantias entregues a título de sinal. -----

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, qualquer dos contratantes poderá exigir a execução específica do presente contrato-promessa, nos termos do artigo 830.º do Código Civil Português e demais legislação aplicável. -----

----- **CLÁUSULA DÉCIMA** -----

1. Nada foi convencionado entre os contratantes, direta ou indiretamente relacionado com a matéria do presente contrato, para além do que fica escrito nas suas cláusulas e considerandos. -----

2. Quaisquer alterações a este contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito, através de adenda, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das modificadas ou aditadas. -----

----- **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA** -----

1. Todas as notificações a realizar entre os contratantes ao abrigo do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por carta registada, expedida para os endereços abaixo indicados: -----

a) Para o PRIMEIRO CONTRATANTE: ... (morada, localidade e código postal). -----

b) Para o SEGUNDO CONTRATANTE: ... (morada, localidade e código postal). -----

2. No caso de haver alteração do respetivo endereço, fica o respetivo contratante obrigado a comunicar ao outro essa alteração por qualquer meio suscetível de confirmação de receção pela outra parte. -----

----- **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA** -----

As partes contratantes declaram que o presente contrato-promessa de compra e venda emerge da intervenção da mediadora imobiliária EURO ESTATES - Mediação Imobiliária, Unipessoal, Lda., com a licença AMI n.º 1827.-----

----- **CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA** -----

1. O PRIMEIRO CONTRATANTE e o SEGUNDO CONTRATANTE estão de acordo em submeter o presente contrato à disciplina da Lei Portuguesa. -----

2. Para apreciação e decisão de todo e qualquer litígio emergente deste contrato será territorialmente competente o Tribunal da Comarca de Lisboa, foro que os contratantes convencionam com expressa renúncia a qualquer outro. -----

3. As partes contratantes acordam em dispensar o reconhecimento presencial das suas assinaturas no presente contrato, bem como a exibição da respetiva licença de utilização, renunciando ambas expressamente a invocar tais faltas para todos os efeitos legais. -----

4. Fica acordado entre as partes que o presente contrato-promessa não pode servir de título para o registo provisório de aquisição do presente contrato, a favor do SEGUNDO CONTRATANTE, junto do Registo Predial.-----

Pelo PRIMEIRO CONTRATANTE:

O SEGUNDO CONTRATANTE: