

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

ENTRE:

PRIMEIRA: [SOCIEDADE, NIPC....., com sede.....] aqui devidamente representada pelo seu bastante **PROCURADOR**, com poderes para o ato, os quais poderão ser consultados e verificados no site www.procuracoesonline.pt, através dos códigos [.....] adiante designada Promitente Vendedora;

E

SEGUNDO(S): [....., (estado civil – se for casado, identificar também de forma completa o respetivo cônjuge / se for sociedade identificar de forma completa quem assina em sua representação), natural da freguesia de, concelho de, NIF, portador do Cartão de Cidadão nº _____, _____, emitido pela República Portuguesa e válido até __/__/20____, residente na Rua, n.º,º andar, em, com o endereço de correio eletrónico] doravante designado(s) Promitente(s) Comprador(es);

E ambos designados em conjunto por Partes,

É livremente e de boa fé celebrado o presente Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel, que se rege pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Imóvel)

A Promitente Vendedora é proprietária e legítima possuidora da fração autónoma, destinada a ----, designada pela(s) letra(s) “[-----]”, a que corresponde o [-----] do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito em [-----], na Rua [-----], número [-----], freguesia de [-----], concelho de [-----], descrito na [-----]ª Conservatória do Registo Predial de [-----] sob o nº [-----], da referida freguesia inscrito na matriz predial urbana daquela freguesia ou da união das freguesias sob o artigo [-----], com a licença de utilização n.º [-----] emitida em [-----] pela Câmara Municipal de [-----] ou pela competente Câmara Municipal, com o certificado de desempenho energético n.º SCE xxxx válido até [.../.../...].--

CLÁUSULA SEGUNDA

(Objecto)

1. Pelo presente contrato, a Promitente Vendedora promete vender ao(s) Promitente(s) Comprador(es), e este(s) promete(m) comprar-lhe, o imóvel identificado na Cláusula Primeira, livre de ónus e encargos e de pessoas e bens.-----

2. O imóvel é vendido no estado físico e jurídico em que se encontra, condição essencial da celebração deste contrato e do contrato definitivo.-----
3. O(s) Promitente(s) Comprador(es) declara(m) conhecer e aceitar o estado físico do imóvel e que procedeu à sua visita, assim como do estado jurídico do mesmo, analisando a documentação a ele relativa facultada previamente pela Promitente Vendedora.-----
4. O(s) Promitente(s) Comprador(es) declara(m) e aceita(m) que o imóvel é inteiramente adequado aos fins a que se destina, não sendo oponível à Promitente Vendedora, nem fundamento para a recusa na outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, eventuais divergências quanto à composição do prédio constante nos documentos oficiais, ou, entre estes e a realidade física existente;-----
5. O(s) Promitente(s) Comprador(es) declara(m) estar consciente(s) e aceitar, que o preço acordado para a aquisição do imóvel objeto deste contrato incorporou, para o(s) Promitente(s) Comprador(es), o desconto inerente ao risco de eventuais defeitos ou vícios da coisa, materiais e/ou jurídicos, nomeadamente os defeitos de construção aparentes ou ocultos e mesmo que deles resulte restrição ou impedimento ao uso normal do imóvel, pelo que reconhece que não poderá deduzir contra a Promitente Vendedora qualquer reclamação com fundamento no estado do imóvel, ou acionar qualquer direito ou procedimento contra a Promitente Vendedora, alegando defeito ou vício de construção, aparente ou oculto, sem prejuízo dos direitos que porventura terá contra terceiros, nomeadamente, contra os responsáveis pela respetiva construção, não podendo, igualmente, com este fundamento, intentar qualquer ação com vista à anulação do negócio ou a redução do preço.-----
6. O(s) Promitente(s) Comprador(es) declara(m) ter sido informado(s) que o imóvel do presente contrato foi objeto de visitas anteriores por eventuais interessados na sua aquisição, não sendo possível à Promitente Vendedora garantir que as chaves de acesso ao imóvel que irá receber no acto da escritura de venda são as únicas existentes.-----
7. A Promitente Vendedora recomenda expressamente ao(s) Promitente(s) Comprador(es) que após a aquisição do imóvel, proceda(m) à substituição da fechadura da porta principal de acesso ao mesmo, recomendação que o(s) Promitente(s) Comprador(es) declaram aceitar.-----

CLÁUSULA TERCEIRA

(Preço)

O preço convencionado para a prometida venda é de EUR [----- (-----) euros), o qual será pago nos seguintes termos: -----

1. A título de sinal e princípio de pagamento do preço acordado o(s) O(s) Promitente(s) Comprador(es) entrega(m) nesta data à Promitente Vendedora o valor de EUR [----- (-----) euros), quantia que esta declara ter recebido e da qual dá quitação, sob condição de ser confirmada a boa cobrança;-----

2. O remanescente do preço, ou seja a quantia de EUR [----- (-----)euros), será pago pelo(s) Promitente(s) Comprador(es)) à Promitente Vendedora por meio de cheque bancário ou cheque visado, no acto da celebração da escritura pública ou documento particular autenticado.-----

CLÁUSULA QUARTA

(Prazo)

1. A escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado será celebrado num prazo de [---] (•) dias, contados da data da celebração do presente contrato de promessa;--
2. Na eventualidade de no decurso do presente contrato, recair sobre o imóvel algum ónus, o referido prazo é prorrogado, até que a Promitente Vendedora obtenha o efectivo cancelamento dos ónus que impendem sobre o imóvel objecto do presente contrato ou a certidão que o permita, no prazo máximo de 90 dias, findo o qual a Promitente Vendedora devolverá o sinal em singelo aos Promitente(s) Comprador(es), caso não consiga obter o cancelamento por motivo que não lhe seja imputável ;-----

3. Incumbe à Promitente Vendedora avisar o(s) Promitente(s) Comprador(es) da data, hora e local em que a escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado será celebrado, através de carta registada e e-mail, com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência para o(s) domicílio(s) convencionado(s) no presente contrato. -----
4. O(s) Promitente(s) Comprador(es) considera(m)-se notificado(s) da marcação da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado, no terceiro dia útil posterior ao do registo de expedição da carta registada e do envio da comunicação por correio eletrónico.-----
5. Nos casos em que seja enviada carta registada e comunicação por correio eletrónico, considera-se para efeitos de contagem do prazo de notificação a data do última comunicação enviada.-----

CLÁUSULA QUINTA

(Incumprimento)

1. Caso exista incumprimento do presente contrato por parte da Promitente Vendedora, a devolução das quantias recebidas a título de sinal e por conta do pagamento do preço será feita em singelo, não existindo mais nenhum valor a ser recebido pelo(s) Promitente(s) Comprador(es) seja a que título for;-----

2. Em caso de incumprimento imputável a(os) Promitente(s) Comprador(es) de quaisquer das obrigações que para si resultem do presente Contrato, designadamente mas não unicamente, a não outorga da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado de compra e venda do (s) Imóvel (eis) nos termos aqui estabelecidos, a Promitente Vendedora poderá, sem formalidades adicionais, resolver o presente Contrato e fazer suas todas as quantias que haja recebido a título de sinal e princípio de pagamento do preço, se, após notificação escrita a(os) Promitente(s) Comprador(es)

para cumprir a obrigação, esta não satisfizer a obrigação em falta;-----

3. Sem prejuízo das regras legais aplicáveis ao sinal, o presente contrato fica sujeito ao regime da execução específica, atualmente previsto no art. 830º do Código Civil;-----
4. As Partes acordam e aceitam, que configura incumprimento definitivo do presente contrato pelo(s) Promitente(s) Comprador(es) designadamente mas não unicamente:-----
 - a) A falta de comparência do(s) Promitente(s) Comprador(es) na outorga da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado de compra e venda;
 - b) A não disponibilização pelos Promitente(s) Comprador(es), na data da outorga da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado de compra e venda da documentação ou meios de pagamento do preço, necessários à outorga do mesmo.-----

 - c) A não justificação de origem de fundos nos termos da Cláusula Décima Terceira, do presente contrato.-----

CLÁUSULA SEXTA

(Tradição)

1. As Partes expressamente declaram que, na presente data, não se opera a tradição do Imóvel, situação que apenas ocorrerá com a outorga da escritura pública de compra e venda do Imóvel e o pagamento integral do Preço.-----
2. Se o(s) Promitente(s) Comprador(es) relativamente ao imóvel objeto deste Contrato Promessa, proceder(em) ilicitamente à sua ocupação ou permitir a sua ocupação por terceiros, ou, por qualquer forma ou modo, proceder à reprodução das chaves da porta de entrada, ao arrombamento e/ou mudança da respetiva fechadura, a Promitente Vendedora poderá ainda, a qualquer momento, substituir a fechadura, se necessário com arrombamento prévio da existente, e ainda, considerar definitivamente incumprido o presente contrato como condição resolutive convencional nos termos do artº 432º do Código Civil, com as consequências previstas na Cláusula Quinta, e sem prejuízo de outras, nomeadamente criminais. -----

CLÁUSULA SÉTIMA

(Documentação)

O(s) Promitente(s) Comprador(es) obriga(m)-se a entregar à Promitente Vendedora, a todos os documentos que, da sua parte, sejam necessários para a celebração e formalização da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, a contar da data do pedido.-----

CLÁUSULA OITAVA
(Impostos e Despesas)

Todas as despesas inerentes a este Contrato Promessa bem como à outorga da escritura pública de compra e venda ou do documento particular autenticado, correm por conta do(s) Promitente(s) Comprador(es), nomeadamente, todos os atos notariais, registrais e fiscais.-----

CLÁUSULA NONA
(Cessão da posição)

As Partes acordam, desde já, que não é possível a cessão de posição contratual no presente negócio.

CLÁUSULA DÉCIMA
(Condomínio)

1. Nos termos da lei, o(s) Promitente(s) Comprador(es) será(ão) responsável(is) pelo pagamento de todas as despesas ordinárias de conservação e fruição das partes comuns e destinadas ao pagamento de serviços de interesse comum ("condomínio"), que se vençam em data posterior à da celebração da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado.-
2. O(s) Promitente(s) Comprador(es) é(são) ainda responsável(is) pelo pagamento de todas as despesas de condomínio extraordinárias, cujo vencimento se verifique após a celebração da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado, ainda que aprovadas em data anterior ao mesmo.-----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
(Direitos de Preferência)

1. A realização da escritura pública de compra está condicionada à prévia renúncia, expressa ou tácita, pelos respetivos beneficiários, ao exercício dos direitos legais de preferência, quando aplicáveis.-----

2. Todas as comunicação necessárias ao exercício dos direitos legais de preferência pelos respetivos titulares, são da responsabilidade de Promitente Vendedora, a qual diligenciará pela sua obtenção.----

3. Caso algum dos respetivos beneficiários venha a exercer o seu direito legal de preferência, a Promitente Vendedora dará conhecimento ao(s) Promitente(s) Comprador(es), juntando cópia do documento comprovativo do referido exercício, devolvendo-lhe em singelo o sinal e todas as quantias recebidas por conta do preço.-----

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Domicílio convencionado)

1. As Partes acordam como domicílio convencionado, a morada e o endereço de e-mail constantes na presente cláusula, para efeitos de comunicações e/ ou notificações considerando-se suficientes, válidas e eficazes;-----
 - a. Promitente Vendedora:
 - i. Morada: Rua Quinta da Quintã, n.º 6, Edifício Q51, Paço de Arcos,
 - ii. E:mail: Closingteam@whitestar.pt
 - b. Promitente (s) Comprador(es):
 - i. Morada:
 - ii. E:mail:
2. Todas as notificações necessárias serão feitas para os domicílios convencionados dos Outorgantes tal como indicado no ponto anterior desta cláusula;
3. O mero envio de carta registada e e-mail, se aplicável, constituirá prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação nomeadamente para efeitos de incumprimento definitivo do presente contrato.-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(Branqueamento de Capitais)

1. Caso o preço ou parte dele venha a ser pago com capitais próprios, num montante global igual ou superior a 50.000,00€ (cinquenta mil euros) e/ou o valor de aquisição do imóvel seja igual ou superior a 500.000,00€ (quinhentos mil euros), ou caso se verifique qualquer circunstância legal que o determine, com base na Lei n.º 83/2017, de 18 de Agosto (Lei do Combate ao Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo) o(s) Promitente(s) Comprador(es), encontra-se(am-se) obrigado(s) a justificar e a confirmar a origem dos fundos.-----
2. Se se verificar o estipulado no ponto um da presente Cláusula, o(s) Promitente(s) Comprador(es) tem de fazer a prova da origem dos fundos na data da assinatura do presente contrato. Qualquer alteração ao montante de capitais a ser utilizado para pagamento do preço deverá obrigatoriamente ser comunicado e justificado, até ao prazo máximo de 3 (três dias) antes da escritura.-----

3. Caso o(s) Promitente(s) Comprador(es) não justifique(m) a origem dos fundos, o Promitente Vendedor arroga-se o direito de considerar o presente contrato promessa como imediatamente revogado, procedendo à anulação da proposta e à consequente devolução, em singelo, do sinal entregue.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
(Isenção de IMT e Revenda)

O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento de que a PROMITENTE VENDEDORA beneficiou da isenção de pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), sendo-lhes, pois, expressamente vedado o benefício de tal isenção, aquando da celebração do contrato de compra e venda prometido nem poderão afetar o imóvel a Revenda, sob pena de se considerar resolvido o presente contrato.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
(Condição Resolutiva)

1. A eficácia do presente contrato promessa está sujeito às seguintes condições:
 - a. apresentação e entrega pelo Promitente Comprador, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da celebração do presente contrato, da documentação solicitada pela Promitente Vendedora ao Promitente Comprador, que se mostre necessária e indispensável para efeitos de análise e cumprimento de obrigações decorrentes da Lei 83/2017 de 18 de agosto de 2017;
 - b. e cumulativamente, à aprovação e parecer positivo do Departamento de Compliance da Promitente Vendedora.
2. Caso as condições descritas das alíneas anteriores não se verifiquem, considera-se o presente contrato imediatamente resolvido, com efeitos retroativos, nos termos do artigo 276º do Código Civil, havendo lugar à devolução do sinal entregue.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
(Alterações ao contrato)

O presente contrato promessa traduz o acordo de vontades manifestado conscientemente e de boa fé pelas Partes, pelo que só poderá ser modificado por documento escrito e assinado por ambas as PARTES, constituindo um todo único em que todas as Cláusulas revestem a mesma relevância para efeitos do seu integral cumprimento.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA
(Reconhecimento)

As Partes prescindem mutuamente do reconhecimento das assinaturas apostas no presente contrato, acordando assim que não se verificam condições legais para que a omissão dessas formalidades possa ser invocada por qualquer das PARTES.-----

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

(Foro)

Para qualquer litígio ou questão emergente da interpretação, validade, aplicação, cumprimento ou incumprimento do presente Contrato, as Partes convencionam como competente o foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.-----

O presente contrato mostra-se redigido em duas vias, ficando um exemplar, devidamente assinado por ambas as PARTES, na posse do(s) Promitente(s) Comprador(es) e outro em poder da Promitente Vendedora, tendo cada um deles o valor de original.-----

Depois de lido pelas Partes e por o mesmo traduzir a sua vontade, vai por todas devidamente assinado o presente Contrato.

[_____, __ de _____ de ____]

A Promitente Vendedora

Nome:

Qualidade:

O(s) Promitente(s) Comprador(es)
