

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Ao dia 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 único de matrícula e de identificação fiscal ..., com o capital social de ... euros, devidamente representada neste ato pelo/a Sr./Sra. **NOME**, ... (estado civil) ..., natural da freguesia de ..., concelho de ..., adiante designado por **PRIMEIRO CONTRATANTE**; e -----

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 ..., titulares dos Cartões de Cidadão com os números de identificação civil ... e ..., válidos até ... e ..., contribuintes fiscais números ... e ..., respetivamente, ambos residentes na ... (morada, localidade), adiante designados por **SEGUNDO CONTRATANTE**; -----

ou

NOME EMPRESA, com sede na ... (morada, localidade), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de ... com o número único de matrícula e de identificação fiscal ..., com o capital social de ... euros, devidamente representada neste ato pelo/a Sr./Sra. **NOME**, ... (estado civil) ..., natural da freguesia de ..., concelho de ..., adiante designado por **SEGUNDO CONTRATANTE**; -----

CONSIDERANDO QUE: -----

PRIMEIRO – O **PRIMEIRO CONTRATANTE** é atual dono e legítimo proprietário do imóvel adiante melhor identificado na cláusula primeira do presente contrato-promessa;

SEGUNDO – O SEGUNDO CONTRATANTE conhece e aceita, plena e integralmente, a situação física, jurídica e administrativa do referido imóvel, bem como que o mesmo é vendido no estado em que se encontra e que é adequado aos fins a que o 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 imóvel para o conformar ao fim a que se destina, considerando que o mesmo tem cabal conhecimento da situação física, jurídica e administrativa do imóvel objeto do presente contrato-promessa de compra e venda sem que tal obste à sua vontade de o adquirir na exata situação em que o imóvel se encontra 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 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; -----

QUINTO – A celebração do contrato definitivo pressupõe, sob pena de ineficácia do presente contrato-promessa, que o SEGUNDO CONTRATANTE não seja devedor de qualquer quantia a empresas detidas pelo Estado Português, designadamente à ... e/ou à ...;

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

----- CLÁUSULA PRIMEIRA -----

O PRIMEIRO CONTRATANTE é dono e legítimo proprietário do prédio urbano destinado a [.....], sito [.....], na freguesia de [.....], concelho de [.....], descrito na Conservatória do Registo Predial de [.....] sob o número [.....] da referida freguesia, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo [.....], Licença de Utilização nº [.....], de [.....] e com Certificado Energético nº [.....], 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 imóvel identificado na cláusula primeira, no seu atual estado físico, administrativo e na situação jurídica em que se encontra 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 imóvel objeto do presente contrato-promessa de compra e venda, não respondendo o PRIMEIRO CONTRATANTE por qualquer desconformidade entre a realidade física do mesmo e o que constar no registo predial, na matriz predial ou em quaisquer outros registos públicos relativos ao mesmo. -----

[3. O SEGUNDO CONTRATANTE declara, também, ter conhecimento que o imóvel se encontra arrendado, nos termos e condições que constam do contrato de arrendamento que se anexa.]

CLÁUSULA A UTILIZAR APENAS SE O IMÓVEL ESTIVER ARRENDADO

----- CLÁUSULA TERCEIRA -----

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

2. A título de sinal e princípio de pagamento, o SEGUNDO CONTRATANTE entrega no ato da assinatura do presente contrato-promessa a quantia de € **...,00 (... extenso ... euros)**, que o PRIMEIRO CONTRATANTE declara já ter recebido e que, desde já e pelo presente, dá plena e integral quitação. -----

3. A quantia referida no número anterior será paga por cheque à ordem do PRIMEIRO CONTRATANTE -----

4. O remanescente do preço, ou seja € **...,00 (... extenso ... euros)**, 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 imóvel prometido 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 432º 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 quaisquer entidades públicas ou privadas, 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.-----

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 entregue a título de sinal em singelo no prazo máximo de 15 dias após a expedição dessa notificação.-----

----- CLÁUSULA QUINTA -----

1. A escritura pública ou o contrato definitivo de compra e venda do imóvel objeto deste contrato realizar-se-á dentro do prazo de **60 (sessenta) dias** seguintes à data de assinatura do presente contrato-promessa, salvo se até ao termo desse prazo 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 referida escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda será celebrada em Portugal, em dia, hora e local a indicar pelo PRIMEIRO CONTRATANTE, o qual notificará o SEGUNDO CONTRATANTE por qualquer meio suscetível de confirmação de receção, expedido com a antecedência mínima de 8 (oito) dias para a morada do mesmo. -----

3. Caso o PRIMEIRO CONTRATANTE não proceda à marcação da escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda conforme previsto no número um e dois desta cláusula, tal faculdade reverterá para o SEGUNDO CONTRATANTE obrigando-se o PRIMEIRO CONTRATANTE a comparecer no dia, hora e local determinado, em Portugal, e previamente comunicado por aquele pelo meio previsto no mesmo número, expedido com a antecedência mínima de 8 (oito) dias para a sua morada, não constituindo a não marcação da escritura por parte do PRIMEIRO CONTRATANTE um incumprimento do presente contrato-promessa. -----

4. Os contratantes obrigam-se, no prazo de 3 (três) dias após a fixação da data da escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda, a entregar no cartório notarial designado todos os documentos que sejam da sua responsabilidade e que sejam necessários à outorga da mesma. -----

5. Em qualquer situação, o PRIMEIRO CONTRATANTE pode 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, com especial importância para os deveres de identificação, verificação do(s) beneficiário(s) efetivo(s), análise da relação de negócio (caso aplicável), proveniência e origem dos fundos, entre outros deveres ou questões relacionadas com aquelas matérias e com o cumprimento da legislação e regulamentação aplicável. 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. O prazo previsto no número um da cláusula anterior para a celebração da escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda poderá ser prorrogado por um único período adicional de 30 (trinta) dias, mediante prévia solicitação escrita formulada pelo SEGUNDO CONTRATANTE ao PRIMEIRO CONTRATANTE, e desde que, cumulativamente, (i) o SEGUNDO CONTRATANTE, até ao termo do referido prazo, proceda ao pagamento ao PRIMEIRO CONTRATANTE, a título de reforço de sinal, de montante equivalente a 5% (cinco por cento) do preço do imóvel ora prometido vender, e que (ii) dentro dos 30 (trinta) dias indicados proceda à marcação da escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda, notificando o PRIMEIRO CONTRATANTE nos moldes previstos na cláusula anterior;-----

--

2. As partes contratantes convencionam desde já que o não pagamento pelo SEGUNDO CONTRATANTE do valor de reforço de sinal nos termos referidos do número anterior consubstancia o incumprimento definitivo do contrato-promessa imputável ao SEGUNDO CONTRATANTE com o concomitante direito do PRIMEIRO CONTRATANTE à sua resolução, fazendo seus o sinal e os reforços de sinal recebidos.-

3. Decorrido que seja o período de prorrogação de prazo previsto no número um desta cláusula sem que o SEGUNDO CONTRATANTE proceda à marcação da escritura pública ou contrato definitivo de compra e venda, as partes contratantes convencionam que, de igual modo, se considera definitivamente incumprido o contrato-promessa de compra e venda, com o correspondente direito do PRIMEIRO CONTRATANTE à sua resolução, fazendo seus o sinal e o reforço de sinal recebido, sem prejuízo da faculdade que cabe ao PRIMEIRO CONTRATANTE a notificar novamente o SEGUNDO CONTRATANTE para a celebração da escritura pública ou contrato definitivo.-----

----- CLÁUSULA SÉTIMA -----

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

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 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: