

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA
(MINUTA TIPO)

Entre:

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A., pessoa colectiva com o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva 503.152.544, com sede na Av. Defensores de Chaves, n.º 6 – 4.º, em Lisboa, e com o capital social de € 850.000.000,00, neste acto representada por [●] e [●], na qualidade respectivamente de [●] e [●] do Conselho de Administração, doravante designada por “**Promitente Vendedora**”;

E

[identificação da Promitente Compradora]

CONSIDERANDO QUE:

A) A **Promitente Vendedora** é dona e legítima proprietária do (s) seguinte (s) prédio (s):

(...)

(adiante, quando em conjunto, designados por “**Imóvel (eis)**”).

B) (sempre que aplicável: “Sobre o (s) **Imóvel (eis)** existe (m) o (s) contrato (s) junto (s) ao presente como **Anexo I**”);

C) É intenção da **Promitente Vendedora** vender o (s) **Imóvel (eis)** no estado e condições em que se encontra (m) à **Promitente Compradora** e é intenção desta comprar-lho (s), tudo nos termos e condições previstos neste Contrato.

É livremente celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda que se rege pelos Considerandos *supra* e pelas Cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. Nos termos e condições ora estabelecidos, a **Promitente Vendedora** obriga-se a vender o (s) **Imóvel (eis)** livre (s) de quaisquer ônus ou encargos, (sempre que aplicável: exceção feita aos contratos de que se juntam ao presente como Anexo I) à **Promitente Compradora**, e esta obriga-se a comprá-lo (s), no estado em que o (s) mesmo (s) atualmente se encontra (m) e conforme também atualmente caracterizado (s), quer na respetiva descrição predial, quer na correspondente inscrição matricial.

2. A **Promitente Compradora** expressamente manifesta e declara que previamente à celebração do presente Contrato:

a) Procedeu à vistoria do (s) **Imóvel (eis)**;

b) Analisou a documentação a ele (s) relativa;

c) Tem conhecimento integral do seu estado físico e das respetivas áreas, confrontações e condições jurídicas atuais (de trato administrativo, matriciais e registrais);

d) (Sempre que aplicável: “Conhece integralmente e expressamente aceita, o (s) contrato (s) constante (s) do Anexo I que onera (m) o (s) Imóvel (eis) e respetiva situação”);

Prometendo comprá-lo (s) como coisa certa e no estado e situação em que o (s) mesmo (s) se encontra (m).

3. Quaisquer documentos, informações, plantas ou levantamentos que hajam sido obtidos pela **Promitente Compradora**, seja através da **Promitente Vendedora**, seja por qualquer outro meio, não terão qualquer relevância ou porão em causa a execução do presente Contrato e a eventual falta de correção, exatidão, atualidade ou integralidade dos referidos documentos, informações, plantas ou levantamentos não constitui motivo para a recusa do cumprimento da promessa de compra do (s) **Imóvel (eis)** pela **Promitente Compradora**, nos exatos termos do estipulado no presente.

4. A **Promitente Compradora** igualmente assume e declara que podem existir discrepâncias entre as áreas constantes da descrição dos **Imóveis** no registo predial e na matriz e a realidade física existente, discrepâncias que, em qualquer caso, não serão

impeditivas da outorga da escritura pública de compra e venda nos exactos termos e condições aqui acordados, designada mas não unicamente, quanto ao preço.

5. (Sempre que aplicável: “Do mesmo modo, sem prejuízo do valor individualmente atribuído a cada um dos **Imóveis** nos termos do nº 1 da Cláusula seguinte, as Partes expressamente manifestam e reconhecem que o negócio é uno e incindível, pelo que as promessas de compra e de venda expressas neste contrato são relativas à totalidade dos **Imóveis** melhor identificados no Considerando A) supra, valendo o incumprimento do preceituado no presente contrato relativamente a qualquer um deles como incumprimento integral do Contrato Promessa”).

Cláusula Segunda

(Preço e Condições de Pagamento)

1. O preço global determinado pelas Partes para a presente compra e venda (adiante o “Preço”) é de € [●] ([●] euros) assim discriminado:

(Preço discriminado por Imóvel)

2. O Preço será pago do seguinte modo:

- a) A quantia de € [●] ([●] euros), correspondendo a [●] % do Preço, paga nesta data a título de sinal e princípio de pagamento, por meio de cheque bancário emitido à ordem da **Promitente Vendedora**, quantia da qual a **Promitente Vendedora** aqui dá quitação para todos os efeitos legais;
- b) O remanescente, no valor de € [●] ([●] euros) a ser pago pela **Promitente Compradora** por meio de cheque bancário emitido à ordem da **Promitente Vendedora**, no momento da outorga da escritura pública de compra e venda ora prometida, a concretizar nos termos da Cláusula 4ª.

Cláusula Terceira
(Condição)

1. A obrigação de realizar a compra e venda ora prometida está condicionada à prévia renúncia, expressa ou tácita, pelos respetivos beneficiários, ao exercício dos direitos legais de preferência.
2. Todas as comunicações necessárias ao exercício dos direitos legais de preferência pelos respetivos titulares, são da responsabilidade da **Promitente Vendedora**, a qual diligenciará com a maior brevidade na sua realização, do facto dando conhecimento à **Promitente Compradora**.
3. Caso algum dos respetivos beneficiários venha a exercer o seu direito legal de preferência, a **Promitente Vendedora** do facto dará imediato conhecimento à **Promitente Compradora**, juntando cópia do documento comprovativo do referido exercício, obrigando-se igualmente a devolver-lhe, em singelo e no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contado data a partir da qual tomou conhecimento da intenção de preferir, todas as quantias recebidas por conta do Preço.

Cláusula Quarta
(Outorga da Escritura)

1. A escritura pública relativa à compra e venda ora prometida será realizada em data nunca anterior a [●] e nem posterior a [●].
2. Para efeitos do número anterior, a **Promitente Vendedora** notificará a **Promitente Compradora** por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência de pelo menos 5 (cinco) dias úteis relativamente à data apazada, do dia, hora e local, obrigatoriamente um Cartório Notarial em Lisboa ou as suas instalações, em que a escritura terá lugar. Até 3 (três) dias úteis antes da data marcada para a outorga da escritura pública de compra e venda, a **Promitente Compradora** deverá entregar à **Promitente Vendedora** toda a documentação a si respeitante necessária à celebração da mesma, designada mas não unicamente os comprovativos de liquidação do Imposto Municipal sobre a Transmissão de Imóveis (IMT) se a ele houver lugar e do Imposto de Selo.

3. Não obstante o disposto no número anterior e caso hajam já sido obtidas as declarações relativas ao não exercício do direito de preferência pelos dele beneficiários previstas na Cláusula anterior, assiste à **Promitente Compradora** a faculdade de, querendo, antecipar a data da outorga da escritura pública relativamente ao prazo previsto no nº 1 da presente Cláusula, caso em que deverá proceder à notificação da **Promitente Vendedora** nos exactos termos do número anterior.

4. Em qualquer dos casos, todos os custos e encargos relativos à escritura pública relativa à compra e venda ora prometida serão da conta da **Promitente Compradora**.

Cláusula Quinta (Tradição)

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.

Cláusula Sexta (Encargos)

Serão da conta da **Promitente Compradora** todos os encargos decorrentes da celebração do contrato por este prometido, designada mas não unicamente, os decorrentes de eventuais financiamentos à aquisição do (s) **Imóvel (eis)** objeto do presente, reconhecimentos, escritura, registos, taxas e impostos legalmente devidos pela transmissão.

Cláusula Sétima (Incumprimento)

1. Em caso de incumprimento imputável à **Promitente Compradora** de quaisquer das obrigações que para si resultem do presente Contrato, designada mas não

unicamente, a não outorga da escritura 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 à **Promitente Compradora** para cumprir, esta não satisfizer a obrigação em falta no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da respetiva receção.

2. Em caso de incumprimento, imputável à **Promitente Vendedora**, da outorga da escritura pública de compra e venda do (s) **Imóvel (eis)** nos termos do presente Contrato, a **Promitente Compradora** poderá resolver o Contrato e exigir a restituição em dobro das quantias por ela pagas a título de sinal e princípio de pagamento do Preço, se, após notificação simples para o cumprimento e em 15 (quinze) dias contados da respetiva receção, a Promitente Vendedora não o fizer.

3. Em alternativa ao regime de incumprimento previsto nos dois números anteriores, poderá a Parte não faltosa optar pelo regime de execução específica previsto no art. 830.º do Código Civil, afastando expressamente as Partes a presunção prevista no n.º 2 daquela disposição legal.

Cláusula Oitava (Notificações)

1. As notificações e outras comunicações previstas ou que devam ser efetuadas nos termos do presente Contrato serão feitas por escrito e, salvo previsão expressa em contrário, realizadas por correio registado com aviso de receção ou por telefax com comprovativo de receção:

(a) Para a Promitente Vendedora:

Morada: Av. Defensores de Chaves, n.º 6 – 4.º

1049-063 Lisboa

Fax: + 351 217 915 012

(b) Para a Promitente Compradora:

Morada: [●]

Fax: [●]

2. As comunicações realizadas por telefax nos termos da presente cláusula considerar-se-ão efetuadas na data de expedição do telefax.

3. Qualquer alteração das moradas ou dos números de telefax acima indicados, deve ser comunicada à contraparte com uma antecedência prévia de pelo menos 5 (cinco) dias, sob pena da Parte que assim não houver procedido, não poder enjeitar as consequências de qualquer notificação que para aqueles lhe seja dirigido.

Cláusula Nona

(Integralidade e Alterações ao Contrato)

1. Para além do que consta nas cláusulas do presente contrato, nada mais foi convencionado entre as Partes sobre o seu objeto.

2. Qualquer eventual alteração ao disposto no presente contrato, só será válida se consagrada por escrito, em documento assinado por ambos os contraentes e do qual conste a indicação expressa das cláusulas que foram parcial ou totalmente suprimidas e a nova redação das que forem modificadas ou aditadas.

Cláusula Décima

(Redução e Conversão)

1. Se, em qualquer momento posterior à assinatura do presente contrato, qualquer disposição do mesmo vier a ser declarada nula ou inexistente, ou anulada, tal facto não implicará a invalidade das restantes disposições do contrato.

2. No caso de ocorrência de uma invalidade parcial, recorrer-se-á aos mecanismos de redução e/ou conversão previstos no Código Civil, por forma a garantir a vontade conjetural das partes.

Cláusula Décima Primeira

(Reconhecimento de Assinaturas)

As assinaturas apostas no presente Contrato gozarão de reconhecimento por entidade legalmente habilitada para o efeito, devendo cada uma das Partes suportar os custos decorrentes de tais formalidades na respetiva assinatura.

Cláusula Décima Segunda

(Lei e Foro Aplicáveis)

O presente Contrato está sujeito à Lei Portuguesa e quaisquer litígios resultantes da sua interpretação, integração ou execução serão dirimidos pelos tribunais do foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

Feito em Lisboa, aos [●] dias de [●] de 2016, em 2 (dois) exemplares, sendo um exemplar destinado a cada um dos Contraentes.

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

[●]

[●]

[Promitente Compradora]

[•]