

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre:

[Redacted], solteiro, maior, contribuinte fiscal n.º [Redacted], titular do B.I. n.º [Redacted], emitido em [Redacted], pelos SIC de Lisboa, residente na [Redacted], adiante designado por **Promitente Vendedor ou Primeiro Outorgante;**

E

Miguel [Redacted], solteiro, maior, contribuinte fiscal n.º [Redacted], titular do B.I. n.º [Redacted], emitido em [Redacted], pelos SIC de Lisboa e **Rita** [Redacted], solteira, maior, contribuinte fiscal n.º [Redacted], titular do B.I. n.º [Redacted], emitido em [Redacted], pelos SIC de Lisboa, ambos residentes na [Redacted], em Lisboa, adiante designados por **Promitentes Compradores ou Segundos Outorgantes;**

CONSIDERANDO QUE:

- 1. O Primeiro Outorgante** é o único proprietário e legítimo possuidor da fracção autónoma, destinada a habitação, designada pela letra "A", correspondente ao Rés-do-Chão e Quintal com 47 m2, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na [Redacted], freguesia de São Jorge de Arroios, concelho de Lisboa, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha [Redacted] daquela freguesia e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 553, freguesia de São Jorge de Arroios, com a licença de utilização [Redacted] emitida pela Câmara Municipal de Lisboa, em [Redacted];
- 2. Os Segundos Outorgantes** pretendem adquirir e o **Primeiro Outorgante** pretende vender, a fracção autónoma melhor identificada no considerando anterior;
- 3. O Primeiro Outorgante** e os **Segundos Outorgantes** obrigam-se a celebrar entre si o contrato definitivo de compra e venda nos exactos termos do presente contrato.

É ACORDADO E DE BOA FÉ RECIPROCAMENTE ACEITE O PRESENTE CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DELE FAZENDO PARTE OS CONSIDERANDOS SUPRA E QUE SE REGE PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

Cláusula Primeira

O **Primeiro Outorgante** promete vender aos **Segundos Outorgantes**, que lhe prometem comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos, ou responsabilidades de cariz hipotecário ou pignoratício, presentes ou futuras, a fracção autónoma supra identificada no considerando 1.

Cláusula Segunda

O preço da prometida compra e venda é livremente ajustado pelas partes Outorgantes em [REDACTED] que ambos aceitam e os **Promitentes Compradores** declaram proceder ao pagamento do modo seguinte:

- a) a quantia de [REDACTED] na data da outorga do presente contrato, a título de sinal e princípio de pagamento, que o **Promitente Vendedor** dá a correspondente quitação por este contrato, verificada a boa cobrança;
- b) O remanescente do preço, no montante de [REDACTED] com a celebração da escritura pública de compra.

Cláusula Terceira

1. A escritura pública de compra e venda deverá ser celebrada no prazo máximo de **60** (sessenta) **dias**, no pressuposto de que, nessa data, foram obtidas as renúncias ao exercício dos direitos de preferência que, nos termos da Cláusula Quarta, se mostrem aplicáveis.
2. Compete aos **Segundos Outorgantes** a marcação da escritura referida no número anterior, devendo estes avisar o **Primeiro Outorgante**, com uma antecedência mínima de **15** (quinze) **dias**, do dia, hora e local em que a mesma terá lugar, mediante carta registada com aviso de recepção, ficando, desde já, convencionado que só poderá ter lugar no concelho de Lisboa.
3. O **Primeiro Outorgante** obriga-se a entregar aos **Segundos Outorgantes**, no prazo máximo de 30 dias a contar da outorga do presente contrato, todos os documentos necessários para a marcação da escritura pública de compra e venda, devidamente actualizados, designadamente certidão predial, caderneta predial, cópia da licença de utilização ou cópia de documento equivalente e as comunicações de renúncia a direitos de preferência que já tenham sido obtidas até essa data.
4. O **Primeiro Outorgante** obriga-se ainda perante os **Segundos Outorgantes**, até à data da realização da escritura pública de compra e venda, a obter uma declaração da Administração do Condomínio a certificar a inexistência de dívidas referentes à fracção prometida vender.

5. O Primeiro Outorgante obriga-se, ainda, a assinar e entregar aos **Segundos Outorgantes**, quaisquer documentos relativos a registos provisórios de aquisição e/ou hipoteca que eventualmente os **Segundos Outorgantes** venham a solicitar.

6. Os prazos referidos nos números anteriores só poderão ser alterados por acordo escrito e assinado por ambas as partes, não produzindo qualquer eficácia outra forma de declaração que venha a ser invocada, podendo as comunicações ser remetidas por outra forma escrita convencionada pelas partes, desde que exista o respectivo comprovativo de recepção ou de leitura.

Cláusula Quarta

1. O Primeiro Outorgante obriga-se, no prazo de 8 dias a contar da presente data, a proceder às comunicações necessárias para o eventual exercício do direito de preferência por parte das entidades públicas.

2. Na eventualidade de alguma das entidades públicas exercerem o direito de preferência, facto de que o **Primeiro Outorgante** informará os **Segundos** de imediato, o **Primeiro Outorgante** obriga-se a devolver, nos cinco dias seguintes ao da notificação de preferência, em singelo, todas as importâncias recebidas dos **Segundos Outorgantes**, a título de sinal e princípio de pagamento, incluindo reforços de sinal.

Cláusula Quinta

1. As despesas emergentes da respectiva escritura pública de compra e venda ou contrato definitivo, nomeadamente, o pagamento do Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis, dos emolumentos Notariais ou equivalentes, do Imposto de Selo e dos custos de Registos, provisórios ou definitivos, são da exclusiva responsabilidade dos **Promitentes Compradores**.

2. Todos os encargos fiscais, contribuições, impostos ou taxas, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis, assim como as despesas referentes ao condomínio passarão a ser da responsabilidade dos **Promitentes Compradores** a partir da data da celebração do contrato definitivo de compra e venda, desde que se reportem a período posterior a essa data.

Cláusula Sexta

O **Promitente Vendedor** obriga-se perante os **Promitentes Compradores** a obter o certificado energético exigido nos termos do Decreto-Lei nº 78/2006, de 4 de Abril e da

Portaria 461/2007, de 5 de Junho, de forma a exibi-lo na data da outorga da escritura pública de compra e venda.

Cláusula Sétima

- 1.** O incumprimento definitivo e culposo de quaisquer das obrigações assumidas no presente contrato imputável ao **Promitente Vendedor** confere aos **Promitentes Compradores** o direito de resolver o mesmo e de exigir daquele a restituição em dobro de todas as importâncias entregue por si a título de sinal e princípio do pagamento do preço, incluindo reforços de sinal.
- 2.** Em caso de incumprimento definitivo e culposo imputável aos **Promitentes Compradores**, confere ao **Promitente Vendedor** o direito de resolver o presente contrato e optar por fazer suas todas as importâncias entregues a título de sinal e princípio de pagamento do preço, incluindo reforços de sinal.
- 3.** A existência de sinal, não afasta a possibilidade dos **Promitentes não faltosos** requererem, **em alternativa**, a execução específica nos termos do art. 830º do Código Civil.

Cláusula Oitava

Todas as comunicações a efectuar entre as partes deverão ser dirigidas para os endereços constantes da identificação neste contrato, salvo se entretanto for indicado, por escrito, outro endereço para o efeito.

Cláusula Nona

Tanto o **Promitente Vendedor** como os **Promitentes Compradores** reconhecem que o presente contrato se rege pelos exactos termos das cláusulas nele contidas, não podendo nenhuma das partes reclamar a alteração por qualquer compromisso verbal, excepto de este for reduzido a escrito assinado por ambas as partes.

Cláusula Décima

1. Fica convencionado entre os Promitentes que a falta de reconhecimento presencial das assinaturas e da certificação notarial a que se refere o número 3 do artigo 410º do Código Civil não são imputáveis a culpa de qualquer das partes, pelo que nenhuma delas poderá invocar a omissão de tais requisitos.

2. Porém, caso se demonstre necessário o reconhecimento presencial das assinaturas, designadamente para efeitos de empréstimo bancário ou outros, comprometem-se ambos os Outorgantes a dar de imediato satisfação a esses requisitos.

Cláusula Décima Primeira

A venda da supra referida fracção autónoma foi objecto de mediação efectuada pela sociedade RE/MAX TELHEIRAS, “MaxLoja – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.”, detentora da licença AMI nº 4515, nas condições previstas no correspondente contrato de mediação imobiliária.

Cláusula Décima Segunda

Para a resolução de qualquer questão emergente deste contrato será competente o foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Ambos os Outorgantes declaram que celebram o presente contrato-promessa de compra e venda de livre e espontânea vontade e que estão de acordo com as cláusulas nele constantes, o qual é feito em dois exemplares, ficando um exemplar na posse de cada um dos Promitentes.

Lisboa, 9 de Julho de 2009

O Primeiro Outorgante

Os Segundos Outorgantes