

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre:

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A., pessoa coletiva com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 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 ato 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 das frações autónomas melhor identificadas *infra*, todas do Prédio urbano sito na Avenida Dr. António Rodrigues Manito, números 96, 96-A, 96-B, 96-C e 96-D, freguesia União de Freguesias de Setúbal (S. Julião, N. S. da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho de Setúbal, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 208 da freguesia de Setúbal (S. Julião), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3475 da freguesia de União Freguesias de Setúbal (S. Julião, N. S. da Anunciada e Santa Maria da Graça), com a aquisição registada a favor da **Promitente Vendedora** pela apresentação 52, de 09 de agosto de 2007:

(a) Fração autónoma designada pela letra “E”, correspondente ao rés-do-chão A, com a área de 80 m², destinada a comércio;

(b) Fração autónoma designada pela letra “F”, correspondente ao rés-do-chão B, com a área de 101 m², destinada a comércio;

- (c) Fração autónoma designada pela letra “I”, correspondente à Cave um, com a área de 40 m², destinada a arrecadação;
- (d) Fração autónoma designada pela letra “J”, correspondente à Cave dois, com a área de 35 m², destinada a arrecadação;
- (e) Fração autónoma designada pela letra “L”, correspondente à Cave um, com a área de 46 m², destinada a arrecadação;
- (f) Fração autónoma designada pela letra “M”, correspondente à Cave cinco, com a área de 57 m², destinada a arrecadação;
- (g) Fração autónoma designada pelas letras “BB”, correspondente à Cave três, com a área de 35 m², destinada a arrecadação;

adiante, conjuntamente, designadas por “**Imóveis**”.

- B)** A certidão permanente predial referente à fração autónoma identificada na alínea (b) do Considerando anterior contém um lapso na identificação da composição da mesma, uma vez que a fração “F” corresponde ao rés-do-chão B (e não ao rés-do-chão C), lapso cujo processo de retificação se encontra em curso e que estará concluído antes da data da outorga da escritura pública de compra e venda;
- C)** As frações autónomas identificadas nas alíneas (c) a (g) do Considerando A) não têm qualquer separação física entre si, ou seja, encontram-se situadas num espaço único, sem qualquer tipo de divisórias entre si;
- D)** É intenção da **Promitente Vendedora** vender os **Imóveis** no estado e condições em que se encontram à **Promitente Compradora** e é intenção desta comprar-lhos, tudo nos termos e condições previstos neste Contrato;

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

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. Nos termos e condições ora estabelecidos, a **Promitente Vendedora** obriga-se a vender os **Imóveis** livres de quaisquer ônus ou encargos, à **Promitente Compradora**, e esta obriga-se a comprá-los, no estado em que os mesmos atualmente se encontram e conforme também atualmente caracterizados, quer na respetiva descrição predial, quer na correspondente inscrição matricial, com exceção da retificação prevista no Considerando B).

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

a) Procedeu à vistoria dos **Imóveis**;

b) Analisou a documentação a eles relativa;

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

Prometendo comprá-los como coisa certa e no estado e situação em que os mesmos se encontram, salvaguardada a obrigação da **Promitente Compradora** proceder à retificação referida no Considerando B).

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 dos **Imóveis** 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 exatos termos e condições aqui acordados, designada mas não unicamente, quanto ao preço.

5. 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:

- (a) Fração autónoma designada pela letra “E” – € [●] ([●] euros), correspondente a 35,17% (trinta e cinco vírgula dezassete por cento) do preço global;
- (b) Fração autónoma designada pela letra “F” – € [●] ([●] euros), correspondente a 44,35% (quarenta e quatro vírgula trinta e cinco por cento) do preço global;
- (c) Fração autónoma designada pela letra “I” – € [●] ([●] euros), correspondente a 3,85% (três vírgula oitenta e cinco por cento) do preço global;
- (d) Fração autónoma designada pela letra “J” – € [●] ([●] euros), correspondente a 3,37% (três vírgula trinta e sete por cento) do preço global;
- (e) Fração autónoma designada pela letra “L” – € [●] ([●] euros), correspondente a 4,42% (quatro vírgula quarenta e dois por cento) do preço global;

(f) Fração autónoma designada pela letra “M” – € [●] ([●] euros), correspondente a 5,48% (cinco vírgula quarenta e oito por cento) do preço global;

(g) Fração autónoma designada pelas letras “BB” - € [●] ([●] euros), correspondente a 3,37% (três vírgula trinta e sete por cento) do preço global.

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 exatos 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

1000-117 Lisboa

Fax : + 351 217 915 012

Endereço Eletrónico: geral@estamo.pt

(b) Para a Promitente Compradora:

Morada: [●]

Fax: [●]

Endereço Eletrónico: [●]

2. As comunicações realizadas por fax ou correio eletrónico nos termos da presente cláusula considerar-se-ão efetuadas na data da respetiva expedição.

3. Qualquer alteração das moradas ou dos endereços de correio eletrónico 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 [●], em 2 (dois) exemplares, sendo um exemplar destinado a cada um dos Contraentes.

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

[●]

[●]

[PROMITENTE COMPRADORA]

[•]