

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre:

COOPERATIVA AGRÍCOLA DO GUADIANA CRL, pessoa colectiva 500.075.280, com sede no Sítio do Poço Novo – Monte Xerife 7750-378 Mértola, neste ato representada por João Lança Madeira e Leonel do Nascimento Soares Palma, na qualidade de Presidente e Vogal do Conselho de Administração, com poderes para o ato, doravante designada por **PRIMEIRA CONTRAENTE ou PROMITENTE VENDEDORA**,

E

(Nome), (estado civil), natural da freguesia de (...), concelho de (...), titular do Cartão de Cidadão com o número (...), emitido pela República Portuguesa, válido até (...) e contribuinte fiscal número (...), residentes na (...), adiante designado por **SEGUNDA CONTRAENTE ou PROMITENTE COMPRADORA**,

É livremente e de boa-fé acordado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda que se rege pelos termos e condições constantes das Cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Descrição)

1. A Promitente-Vendedora é proprietária e legítima possuidora do Prédio Urbano em propriedade total com andar ou divisões suscetíveis de utilização independente sito na Rua Dr. Serrão Martins, n.º 35, em Mértola, inscrito na matriz sob o artigo 5705, da freguesia de Mértola, concelho de Mértola e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mértola, sob o número 462/19861030, da freguesia de Mértola, com inscrição a favor da Primeira Contraente, CRL pela AP. 1 de 1987/11/19 (adiante identificado por “Imóvel”).
2. Para o imóvel foi emitido o alvará de licença de utilização n.º [...], em [...], pela Câmara Municipal de Mértola, com o certificado energético número [...], válido até [...].

Cláusula Segunda

(Objecto)

Pelo presente contrato, a **Promitente-Vendedora** promete vender e a **Promitente-Compradora** promete comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e livre de pessoas e bens, o **Imóvel** identificado na Cláusula Primeira.

Cláusula Terceira

(Preço)

1. O preço de venda global é de Euros [...] ([...]).
2. O preço de venda global previsto no número anterior será pago da seguinte forma:
 - a) A importância de Euros [...] ([...]), a título de sinal e princípio de pagamento, com a assinatura do presente contrato, através de cheque visado ou bancário a favor da **Promitente-Vendedora**; e
 - b) O remanescente do preço, ou seja, a importância de Euros [...] ([...]), a ser paga com a outorga da escritura pública de compra e venda, através de cheque visado ou bancário a favor da **Promitente-Vendedora**.
3. A **Promitente-Vendedora** dará quitação dos valores pagos após boa e efectiva cobrança.

Cláusula Quarta

(Declarações de Garantia)

1. A **Promitente-Vendedora** declara e garante, desde já, o seguinte:
 - a) Na data da escritura pública o **Imóvel** estará livre de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, independentemente da sua natureza, que de alguma forma possa limitar os direitos da **Promitente-Compradora**;
 - b) O **Imóvel** é vendido de acordo com o estado de conservação e deterioração em que se encontra, o qual é do perfeito conhecimento da **Promitente-Compradora**;
 - c) Não existem dívidas às autoridades fiscais relacionadas com o **Imóvel**, independentemente da sua origem.

2. A **Promitente-Compradora** declara conhecer o imóvel, tendo-lhe sido proporcionada a visita e verificado o seu estado, pelo que aceita as condições de conservação em que o mesmo presentemente se encontra designadamente no que concerne ao respetivo estado físico, construtivo, sua composição e delimitações, mais declarando ter perfeito conhecimento da situação jurídica do mesmo.
3. A **Promitente-Vendedora** assegura expressamente à **Promitente-Compradora** que as declarações constantes do presente contrato são completas e verdadeiras e que traduzem completa e fielmente as situações a que se referem, nas datas a que se reportam.

Cláusula Quinta

(Despesas)

1. São da responsabilidade da **Promitente-Compradora** todas as despesas com a escritura pública e registo emergentes da celebração do presente contrato, incluindo, mas não exclusivamente, o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Prédios (“IMT”), o Imposto de Selo (“IS”), os emolumentos notariais e custo do registo, provisório ou definitivo, da aquisição do **Imóvel** a favor daquele.
2. São da responsabilidade da **Promitente-Vendedora** todas e quaisquer despesas relacionadas com o **Imóvel**, nomeadamente administrativas e fiscais, que se vençam ou se reportem a momento anterior à data da outorga da escritura pública de compra e venda, mesmo que reclamadas posteriormente.
3. São da responsabilidade da **Promitente-Vendedora** todas e quaisquer despesas necessárias para que o Imóvel seja entregue livre de pessoas e bens, com exceção daqueles que as partes acordarem manter, bem como livre de encargos, ónus ou qualquer limitação, sem prejuízo do disposto na cláusula décima do presente contrato.
4. São ainda da responsabilidade dos **Promitente-Vendedora** todos os valores devidos, a título de impostos ou taxas, ou de fornecimento de serviços ao **Imóvel** que se reportem a momento anterior à escritura pública.

Cláusula Sexta

(Escritura Pública)

1. A escritura pública de compra e venda do **Imóvel** prometido vender será realizada até 30 (cento e vinte) dias após a data de assinatura do presente contrato, num Cartório Notarial e/ou no Serviço de Casa Pronta em (...), a designar.
2. A marcação da data, local e hora para a outorga da escritura pública de compra e venda compete à **Promitente-Vendedora**, que comunicará à **Promitente-Compradora**, através de carta registada com aviso de recepção por correio eletrónico (e-mail) enviado com pedido de recibo de leitura, com uma antecedência de 10 (dez) dias sobre a data prevista para a sua outorga.
3. A **Promitente-Compradora** obriga-se a fornecer à **Promitente-Vendedora** todos os documentos necessários à realização da escritura, incluindo, sem limitar, a caderneta predial, o código de acesso à certidão permanente predial, a licença de utilização e o certificado de desempenho energético e da qualidade do ar, em prazo não inferior a 5 (cinco) dias relativamente à data marcada para a escritura.

Cláusula Sétima

(Mora, Incumprimento contratual e execução específica)

1. O incumprimento de qualquer das obrigações emergentes do presente contrato, por parte da **Promitentes-Vendedora**, confere à **Promitente-Compradora** o direito a resolver o presente contrato e de exigir daquela, em dobro, as quantias entregues no âmbito do presente contrato, a título de sinal e princípio de pagamento, que deverá ser entregue no prazo de 8 (oito) dias a contar da data do recebimento da notificação enviada por carta registada com aviso de recepção, à **Promitente-Compradora** para esse efeito.
2. Em caso de incumprimento imputável à **Promitente-Compradora** será conferido, igualmente, à **Promitente-Vendedora** o direito de resolver o presente contrato, mediante notificação enviada por carta registada com aviso de recepção à **Promitente-Compradora** para esse efeito, fazendo suas todas as importâncias recebidas por força deste contrato promessa.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a parte não faltosa terá sempre direito a recorrer à execução específica, prevista no artigo 830º do Código Civil.

Cláusula Oitava

(Notificações)

1. Todas as comunicações e notificações contratuais deverão ser feitas, por correio eletrónico (e-mail) enviado com pedido de recibo de leitura ou por carta registada com aviso de receção, para as seguintes pessoas e moradas, a que as partes atribuem a natureza de domicílio convencionado nos termos e para os efeitos do disposto na lei processual civil:
 - a) Primeira Contraente:
João Madeira
jmadeira@coopguadiana.pt
Sítio do Poço Novo – Monte Xerife 7750-378 Mértola
 - b) Segunda Contraente:
(...)
2. Qualquer notificação será considerada recebida na data da entrega da mesma, ou, se enviada pelo correio, na data da assinatura do aviso de receção ou no 5º (quinto) dia útil posterior ao envio, o que quer que suceda em primeiro lugar.
3. As notificações enviadas por e-mail serão consideradas recebidas pelo destinatário desde que do mesmo seja dada recibo de leitura ou resposta comprovativa da sua receção.
4. Qualquer alteração nos endereços das partes terá de ser comunicada à outra parte no prazo de 3 dias a contar da data em que tiver lugar sob pena de as notificações serem consideradas efetuadas mesmo que não sejam recebidas.

Cláusula Nona

(Alteração)

As Partes reconhecem expressamente que o presente contrato-promessa se rege pelos termos exactos das cláusulas nele contidas, não podendo as partes reclamar a sua alteração por qualquer compromisso verbal, excepto se este for reduzido a escrito e assinado por ambas as Partes.

Cláusula Décima

(Mediação Imobiliária)

1. As Partes declaram que o presente negócio foi objecto de intervenção da mediadora imobiliária, EURO ESTATES – MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPessoal, LDA., titular do Alvará de mediação imobiliária com o n.º 1827.
2. As Partes declaram ainda que não ignoram que a omissão ou falseamento das informações previstas no número anterior as faz incorrer na pena de desobediência prevista no artigo 348.º do Código Penal.

Cláusula Décima-Primeira

(Foro e Lei Competente)

1. As partes acordam que o presente contrato será regulado pela Lei Portuguesa.
2. Para dirimir qualquer litígio emergente da interpretação, execução e cumprimento do presente contrato, que não possa ser solucionado amigavelmente, as Partes estipulam como competente o foro da Comarca de Beja, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula Décima-Segunda

(Anexos)

São anexos ao presente Contrato e dele ficam a fazer parte integrante, os documentos a seguir indicados que, por terem o acordo dos Contraentes, são por eles rubricados:

- Certidão permanente predial do prédio identificado na cláusula primeira (Anexo I);
- Caderneta Predial (Anexo ii);
- Licença de Utilização (Anexo iii); e
- Certificado energético (Anexo IV);

Cláusula Décima-Terceira

(Boa-fé e Número de Exemplares)

O presente contrato promessa da compra e venda será assinado em duas (duas) vias, destinando-se um exemplar a cada parte Contraente, fazendo todas as vias boa-fé.

Este Contrato é feito em duas vias de igual valor e conteúdo, uma para cada Parte, as quais vão ser assinadas em (...), no dia (...) de (...) de 2025.

Pela Promitente-Compradora

O Promitente Comprador
