

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Aos 13 dias de Julho de dois mil e vinte e cinco, entre: -----

Attitude – Construção e Manutenção, S.A., com sede na Rua dos Fanqueiros, N.º. 207, 2º Andar, Esquerdo, 1100-229 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número de identificação coletiva 506443930, com o capital social de Euros 50.000.00, devidamente representada neste acto, com poderes para o mesmo, pelo Seu Administrador António Adolfo Azancot Korn, casado, natural da freguesia de Campo Grande, concelho de Lisboa, portador do cartão de cidadão n.º. 04668821 8ZX8, válido 02.08.2031, adiante designado por **PROMITENTE VENDEDORA OU PRIMEIRO CONTRATANTE**; -----

E

SEGUNDO CONTRATANTE E PROMITENTE-COMPRADOR: -----

NOME EMPRESA, com sede na [***] (morada, localidade), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [***], com o número de identificação de identificação de pessoa coletiva [***], com o capital social de [***] euros, devidamente representada neste ato pelo/a Sr./Sra. [***] (estado civil), natural da freguesia de [***], concelho de [***], portador do cartão de cidadão com o número de identificação civil [***] adiante designado por **PROMITENTE COMPRADOR OU SEGUNDO CONTRATANTE** -----

CONSIDERANDO QUE: -----

PRIMEIRO – O **PRIMEIRO CONTRATANTE** é dono e legítimo proprietário de um conjunto habitacional denominado **CONDOMINIO DA NORA**, melhor identificado na cláusula primeira do presente contrato-promessa, e adiante também designado por **IMOVEL**; -----

SEGUNDO – O **SEGUNDO CONTRATANTE** conhece e aceita, plena e integralmente, a situação física, jurídica e administrativa do referido **IMOVEL** bem como que o mesmo é vendido no seu todo e no estado em que se encontra e que é adequado aos fins a que foi destinado; -----

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(s) entregues a título de sinal e princípio de pagamento, com expressa exclusão da devolução ou ressarcimento de quaisquer outras importâncias seja a que título for, incluindo indemnizações ou compensações de qualquer natureza; -----

*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 conjunto habitacional denominado **CONDOMÍNIO DA NORA**, prédio urbano, com a área total de 21.206.540 m², sito no Caminho das Lapas, n.º. 8, Casal das Lapas, concelho de Loures, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob a ficha n.º. 3510 e inscrito na matriz predial urbana com o artigo 2445 (**ANEXO “REGISTO PREDIAL LISTAGEM”**), composto de 20 (vinte) moradias (**ANEXO – NORA CONDOMINIUM . LOTEAMENTO**) e logradouro correspondentes às fracções A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, e T. (**ANEXO “AT- PATRIMONIO CADERNETAS PREDIAIS**) para o qual foi emitido o alvará de licença de construção n.º 371/2023_PR 65.207/LA/E7N pela Camara Municipal de Loures.-----

----- **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 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. -----

----- **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 10% (dez por cento) do valor de venda do imóvel, 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 deve ser paga por cheque bancário ou visado à ordem do **PRIMEIRO CONTRATANTE** ou de terceiro que este indicar (IMOKORN - Empreendimentos Imobiliários, S.A. _ PT50004551404029197863346 _ Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Lisboa, Sintra e Litoral CR) -----

4. O remanescente do preço, ou seja € **...,00 (... extenso ... euros) [e € ...,00 (... extenso ... euros)**, 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 que o **PRIMEIRO CONTRATANTE** indicar por escrito (IMOKORN - Empreendimentos Imobiliários, S.A. _ PT50004551404029197863346 _

Caixa de Crédito Agrícola Mútuo Lisboa, Sintra e Litoral CR) devendo tal transferência ser efetuada com antecedência de pelo menos dois dias úteis da data da escritura. -----

5. A tradição e conseqüente 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 432.º 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 qualquer entidade(s) pública ou privada, 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, incluindo indemnizações ou compensações de qualquer natureza.-----

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

----- CLÁUSULA QUINTA -----

1. A escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL** objeto deste contrato realizar-se-á, impreterível e necessariamente, até ao dia 30 de Outubro de 2025 num Cartório

Notarial da cidade de Lisboa, conforme informação que será transmitida pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMITENTE COMPRADOR** com um antecedência de cinco dias, podendo esta data e prazo ser prorrogada por acordo de ambas as partes contratantes por um período adicional de 30 dias, isto é, até 30 de Novembro de 2025, com um reforço de mais de 10% do valor de venda acordado, dado por escrito, celebrado sob a forma de adenda ao presente contrato, ou, se por qualquer razão, 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. Fica expressamente consignado que a não realização da escritura pública de compra e venda/contrato definitivo no prazo supra indicado no Cartório Notarial, data e hora a designar, por causa imputável ao **SEGUNDO CONTRATANTE**, traduz o incumprimento definitivo do presente contrato-promessa, com o direito que cabe ao **PRIMEIRO CONTRATANTE** a resolver o presente contrato por incumprimento, sem necessidade de conceder qualquer prazo suplementar ou adicional para que o **SEGUNDO CONTRATANTE** sane esse incumprimento, e podendo o **PRIMEIRO CONTRATANTE** fazer suas todas as quantias que tenham sido entregues pelo **SEGUNDO CONTRATANTE** a título de sinal e princípio de pagamento, nos termos previstos no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil. Fica também expressamente consignado que o **SEGUNDO CONTRATANTE** aceita o carácter fixo, certo e definitivo da data, lugar e hora para celebração da escritura pública de compra e venda (indicados na primeira parte desta cláusula), renunciando expressamente ao direito a celebrar a escritura pública de compra e venda em segunda convocatória, em data posterior e/ou em alegar a necessidade de interpelação admonitória para conversão de mora em incumprimento definitivo no que respeita à obrigação de comparência e celebração da escritura pública de compra e venda. Complementarmente, fica também aceite e acordado que a não comparência do **SEGUNDO CONTRATANTE** na data, lugar e hora indicados na primeira parte desta cláusula é fundamento suficiente para resolução imediata do presente contrato-promessa por parte do **PRIMEIRO CONTRATANTE**, com o direito que a este cabe a fazer suas todas e quaisquer quantias entregues a título de sinal e princípio de pagamento do preço, conforme previsto no artigo 442.º, n.º 2 do Código Civil.

2. Os **CONTRATANTES** obrigam-se a entregar, até 5 (CINCO) dias antes da data de celebração da escritura pública de compra e venda indicada no número 1 da presente cláusula, no Cartório Notarial acima identificado, todos os documentos que sejam da sua responsabilidade e que sejam necessários à outorga da mesma.

3. Em qualquer situação, o **PRIMEIRO CONTRATANTE** pode sempre 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. 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. Conforme indicado na Cláusula Quinta, número 1, anterior, dada a essencialidade de a escritura pública de compra e venda ser celebrada impreterivelmente no prazo referido no n.º.1 da cláusula quinta, no Cartório, data e hora indicados, fica expressamente acordado que a data para celebrar essa escritura, em cumprimento do presente contrato-promessa, não pode ser prorrogada, salvo por acordo de ambas as partes contratantes, dado por escrito, celebrado sob a forma de adenda ao presente contrato, ou, se por qualquer razão, 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 não celebração da escritura pública de compra e venda (contrato definitivo) na data indicada no número 1 anterior traduz o incumprimento definitivo do presente contrato-promessa de compra e venda, com o correspondente direito do **PRIMEIRO CONTRATANTE** à sua resolução imediata e incondicional, fazendo suas todas as quantias entregues a título de sinal e reforço de sinal.-----

----- CLÁUSULA SETIMA -----

1. São da responsabilidade do **PRIMEIRO CONTRATANTE** apenas as despesas inerentes à documentação necessária à escritura pública 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 tittle 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**: Rua dos Fanqueiros, no. 207, 2º. Esquerdo, 1100-229 Lisboa -----

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 Lisboa, 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.-----

PRIMEIRO CONTRATANTE:

SEGUNDO CONTRATANTE:

Anexos:

ANEXO “REGISTO PREDIAL LISTAGEM”

ANEXO – NORA CONDOMINIUM . LOTEAMENTO

ANEXO “AT- PATRIMONIO CADERNETAS PREDIAIS