

## CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ENTRE:

- (1) ....., com sede em ....., ....., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de .....sob o número único de matrícula e NIPC ....., com o capital social de € ....., representada pelo ....., com os necessários poderes para obrigar a sociedade neste acto, doravante designada por “**Promitente Vendedora**”;

E

- (2) ....., doravante designado por “**Promitente(s) Comprador(es)**”,

É livre e esclarecidamente celebrado entre as Partes o presente Contrato-Promessa de Compra e Venda, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

### 1. Cláusula Primeira – Objecto do Contrato

- 1.1 Pelo presente Contrato, a Promitente Vendedora promete vender ao/à Promitente Comprador(a), e este, por seu turno, promete comprar-lhe, ..... **(um ou mais) doze avos indivisos** da fração autónoma designada pela letra “...”, correspondente ao **apartamento ...** – ....., tipo T ....., no ..... piso, do prédio urbano denominado Banda ....., sito na Rua ....., em Tróia, freguesia de Carvalhal, Grândola, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o número e inscrito na matriz predial urbana no artigo ..., com o alvará de utilização n.º ....., emitido em ....., pela Câmara Municipal de Grândola, e certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior n.º ....., emitido em ....., correspondendo ao direito transmitido o uso exclusivo da fracção e seu recheio durante o mês de ..... de cada ano.
- 1.2 A quota parte indivisa da Fração será vendida ao/à Promitente Comprador(a) no estado em que se encontra, mobilada e equipada, livre de quaisquer ónus ou encargos.
- 1.3 O/A Promitente Comprador(a) visitou a Fração, pelo que tem perfeito conhecimento do seu estado, das suas áreas e demais características, os quais aceita plenamente, considerando-a apta ao fim a que se destina.
- 1.4 O/A Promitente Comprador(a) reconhece ainda e aceita que a Fração prometida vender está submetida ao regime da compropriedade, encontrando-se dividida em doze avos indivisos, correspondendo a cada

proprietário de um doze avos o uso em exclusivo da fracção durante um mês.

- 1.5** Para efeitos dos números anteriores, o/a Promitente Comprador(a) não poderá alegar o desconhecimento de qualquer situação relativa à Fração prometida vender e exigir qualquer indemnização ou o pagamento de qualquer quantia em decorrência da mesma, salvo se o/a Promitente Vendedor(a) tiver omitido informação que devesse revelar de acordo com as regras da boa fé.

## **2. Cláusula Segunda – Preço de venda e condições de pagamento**

- 2.1** O.....(um ou mais) avos indiviso da Fração será vendido ao/à Promitente Comprador(a), pelo preço de €\*\*\*\*\*,00 (\*\*\*\*\* euros).

- 2.2** A quantia prevista no número um será paga da seguinte forma:

i.) O/A Promitente Comprador(a) entrega, na presente data, à Promitente Vendedora, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de €\*\*\*\*\*,00 (\*\*\*\*\* euros), de que a Promitente Vendedora conferirá quitação após boa cobrança.

ii.) A quantia de €\*\*\*\*\*,00 (\*\*\*\*\* euros), perfazendo o remanescente do preço devido, será paga i) por meio de cheque visado ou cheque bancário, no momento da outorga da escritura pública de compra e venda da Fração.

- 2.3** Para efeitos da presente cláusula, os dados da conta bancária da Promitente Vendedora são os seguintes:

Beneficiária: TROIARESORT – Investimentos Turísticos, S.A.

Banco: .....

- 2.4** Todos os custos relacionados com as despesas decorrentes dos meios de pagamento previstos na presente cláusula serão integralmente suportados pelo(a) Promitente Comprador(a).

## **3. Cláusula Terceira – Escritura Pública**

- 3.1** A outorga da escritura pública de compra e venda deverá ocorrer até ao dia .....

- 3.2** A Promitente Vendedora notificará o Promitente Comprador da data, hora e local da celebração da escritura pública de compra e venda, mediante carta registada com aviso de recepção, enviada com a antecedência mínima de 7 (sete) dias sobre aquela data.

- 3.3** Todos os encargos de natureza fiscal, nomeadamente relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões de Bens Imóveis (IMT) e Imposto de Selo (IS), bem como as demais despesas decorrentes da celebração da escritura

pública de compra e venda e respectivo registo, serão da responsabilidade do(a) Promitente Comprador(a).

- 3.4** O/A Promitente Comprador(a) deverá entregar à Promitente Vendedora, com a antecedência mínima de 3 (três) dias da data fixada para a celebração da escritura pública de compra e venda, todos os elementos necessários para a outorga da mesma, incluído os relativos à sua identificação ou poderes e, bem assim, o comprovativo do pagamento do IMT e do IS ou de se encontrar isenta do pagamento do primeiro imposto.

#### **4. Cláusula Quarta – Condições de entrega da quota parte indivisa**

- 4.1** A quota parte indivisa será entregue pela Promitente Vendedora ao/a Promitente Comprador(a), no exacto estado em que se encontra, na data da escritura de compra e venda.
- 4.2** O recebimento das chaves da “Fracção” por parte do/a Promitente Comprador(a) traduz, sem admissão de prova em contrário, a aceitação da mesma e o reconhecimento de que a mesma não sofre de vício(s) que a desvalorize ou impeça e ou prejudique ou reduza a realização do fim a que se destina, nem carece das qualidades asseguradas pela Promitente Vendedora.

#### **5. Cláusula Quinta – Regime de Compropriedade e Condições de Utilização da Fracção pelo(a) Promitente Comprador(a)**

- 5.1** À quota parte indivisa prometida vender corresponde o uso exclusivo da fracção e seu recheio durante o mês de ..... de cada ano.
- 5.2** O Promitente Comprador reconhece e aceita que disporá livremente e em exclusivo do apartamento e seu recheio durante o mês correspondente ao seu uso exclusivo, com início às catorze horas do dia um e termo no último dia daquele mês.
- 5.3** O Promitente Comprador deverá entregar ao comproprietário titular da quota parte indivisa a que corresponde o uso do mês subsequente ao seu, o apartamento livre e desocupado de pessoas e objectos pessoais em termos de imediata utilização por aquele, no último dia do mês e até às 12 horas.
- 5.4** Atento o regime de compropriedade a que está submetida a fracção, constitui obrigação, nos termos legais, do(a) Promitente Comprador(a) participar, na proporção da quota parte adquirida, nos custos da compropriedade em conjunto com os demais comproprietários da Fracção, nomeadamente no pagamento do aluguer de contadores de água, eletricidade, gás e respetivos consumos; quotas de condomínio; serviço de televisão e conservação, manutenção e limpeza da Fracção, seu recheio e equipamentos.

## **6. Cláusula Sexta – Direito de Preferência**

A celebração do contrato definitivo respeitante a este contrato promessa fica subordinado ao eventual exercício do direito de preferência de que gozam os outros comproprietários da fração, nos termos do artigo 1409 do Código Civil, constituindo tal exercício fundamento para a caducidade do presente contrato-promessa, caso em que serão devolvidas em singelo ao Promitente Comprador(a) as importâncias por este(a) entregues a título de sinal e principio 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.

## **7. Cláusula Sexta – Incumprimento das Partes**

- 7.1** Em caso de incumprimento das obrigações do presente Contrato por parte da Promitente Vendedora, o/a Promitente Comprador(a) terá o direito de exigir o reembolso do sinal em dobro, bem como o reembolso de quaisquer custos incorridos com a celebração do Contrato de Promessa.
- 7.2** O não cumprimento pontual das obrigações emergentes do presente Contrato pelo(a) Promitente Comprador(a), designadamente o não pagamento de sinal ou reforços de sinal nos termos e nos prazos devidos, conferirá à Promitente Vendedora o direito a declarar resolvido o presente Contrato, por mera declaração feita ao/a Promitente Comprador(a) por carta registada com aviso de receção, que produzirá efeitos decorridos 10 (dez) dias sobre a data da receção da comunicação, fazendo suas todas as quantias recebidas a título de sinal e de reforço de sinal.
- 7.3** Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a não comparência do(a) Promitente Comprador(a) na escritura pública de compra e venda na data, hora e local fixados, será havida como incumprimento definitivo do presente Contrato, conferindo à Promitente Vendedora o direito de declarar resolvido o Contrato, nos termos e com os efeitos previstos no número anterior.
- 7.4** Caso a não comparência do(a) Promitente Comprador(a) na escritura pública de compra e venda fique a dever-se comprovadamente a motivo de força maior que, objectivamente, impossibilite a sua comparência, deverá o/a Promitente Comprador(a), sempre que possível, fazer-se representar nos termos legais na outorga da escritura (caso em que indicará à Promitente Vendedora a identidade e demais elementos respeitantes à pessoa do representante), ou caso tal representação não seja possível, e sob pena de incorrer em incumprimento definitivo, deverá praticar no prazo máximo de 8 (oito) dias todos os actos necessários à cessação da situação de impedimento e à outorga da escritura pública.

## **8. Cláusula Oitava – Alterações, sanção e redução**

- 8.1** A alteração de qualquer cláusula do presente Contrato ou dos respectivos Anexos só será válida e efectiva quando efectuada por escrito e assinada pelas respectivas partes intervenientes.
- 8.2** Na eventualidade de vir a ser considerado que o presente Contrato ou qualquer dos respectivos Anexos está ferido de qualquer invalidade ou inexecutabilidade, objectiva ou subjectiva, as partes obrigam-se a tudo fazer para sanar essa eventual invalidade ou inexecutabilidade, nomeadamente celebrando qualquer outro contrato ou contratos que se mostrem necessários a tal sanação e para que seja obtido resultado económico e jurídico idêntico para as partes.
- 8.3** Não sendo possível a sanação prevista nos termos do número anterior, considera-se o Contrato reduzido à parte não afectada, excepto se a parte afectada for considerada de tal modo essencial que se conclua que as Partes contratantes não o teriam celebrado caso conhecessem a referida invalidade ou inexecutabilidade.

#### **9. Cláusula Nona – Comunicações entre as Partes**

- 9.1** Todas as comunicações e notificações entre as Partes relacionadas com o presente Contrato devem revestir a forma escrita e ser enviadas por correio registado com aviso de recepção ou correio electrónico com aviso de leitura para as moradas ou endereço electrónico indicados no n.º 3 infra, sem prejuízo de cada uma das partes poder alterar os respectivos contactos nos termos e condições referidos na presente cláusula, contudo, essa alteração apenas produzirá efeitos após comunicação, por escrito, à outra parte.
- 9.2** Qualquer notificação efectuada nos termos da presente cláusula ter-se-á por realizada, no caso de carta, na data de assinatura do aviso de recepção e correio electrónico, na data da sua recepção pelo destinatário se ocorrer até às 19.00h, ou então no primeiro dia útil seguinte.
- 9.3** Para efeitos das comunicações entre as Partes no âmbito do presente Contrato-Promessa, os contactos de cada uma das Partes são os seguintes:

Promitente Vendedora:

Morada:

E-mail: \*\*\*\*\*

Promitente Comprador(a):

Morada:

E-mail: \*\*\*\*\*

#### **10. Cláusula Décima – Formalidades**

As assinaturas dos representantes dos CONTRATANTES serão objeto de reconhecimento presencial por Advogado, nos termos da Lei vigente.

#### **11. Cláusula Décima Primeira - Intervenção de Mediador Imobiliário**

**11.1** As Partes declaram expressa e inequivocamente que a celebração da presente promessa de compra e venda foi objeto de intervenção de mediador imobiliário, cujos serviços foram prestados pela \*\*\*\*\*,  
....., com sede em \*\*\*\*\*, na \*\*\*\*\*, titular da Licença  
n.º \*\*\*\*\*-AMI.

**11.2** As Partes obrigam-se, de forma irrevogável, a prestar a declaração proferida nos termos do número precedente no respetivo contrato definitivo de compra e venda.

#### **12. Cláusula Décima Segunda - Foro Competente**

Para qualquer litígio emergente da aplicação ou interpretação do presente Contrato será competente o foro da comarca de Grândola, com renúncia expressa a qualquer outro.

#### **13. Cláusula Décima Terceira – Escritura**

As Outorgantes farão constar da escritura pública de compra e venda a outorgar as obrigações e condições decorrentes da utilização do direito transmitido previstas no presente contrato, as quais ficarão a fazer parte integrante da escritura.

Feito e assinado em dois exemplares, aos \*\*\* de \*\*\*\*\* de 2020, em Lisboa, ficando um exemplar para cada uma das partes.

**Pela Promitente Vendedora,**

**Pelo(a) Promitente Comprador(a),**