

MINUTA DE
**CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA
DE BENS IMÓVEIS**

Entre

[*inserir a identificação das Partes*]

[*se pessoa coletiva*]

“...”, sociedade ..., com sede na ... com o número único de Matrícula na Conservatória do Registo Comercial de... e de Pessoa Coletiva ..., com o capital social de € ..., conforme certidão permanente com acesso pelo código ..., em www.portaldaempresa.pt, no presente representada por ... e ... na qualidade de ... com poderes para o acto, adiante designado por “Promitente Vendedor” ou “Primeiro Contratante”;

E

[*se pessoa singular*]

... [nome], ... [estado civil], contribuinte fiscal nº...portador do cartão de cidadão nº...válido até ..., residente na ... [morada], [*se representada colocar a identificação do representante*], aqui representada pelo seu Procurador com plenos efeitos para o acto conforme procuração anexo ao presente Contrato como Anexo I, adiante designado por “Promitente-comprador” ou Segundo Contraente;

Em conjunto identificados com Partes ou Contraentes,

é celebrado o presente **Contrato Promessa de Compra e Venda** (“Contrato”) que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.ª

1. O promitente vendedor, na qualidade de proprietário e legítimo possuidor, promete vender, ao promitente comprador, que reciprocamente promete comprar, a fração autónoma (“Imóvel”) designada pela letra “...”, correspondente ao [andar/lado] do prédio urbano sito na rua [morada], freguesia de, Concelho de, descrito na Conservatória do Registo Predial de sob o nº, e inscrita na matriz sob o nº conforme consta da respetiva certidão predial consultável em www.predialonline.mj.pt, pelo código ... e certidão matricial cuja cópia fica anexa ao presente (Anexo 2).

[*Escolher a opção aplicável*]

Caso o Imóvel tenha sido construído após 7 de Agosto de 1951, entrada em vigor do Regime Geral da Urbanização e Edificação

2. Para a fração autónoma descrita no número anterior, foi emitido a ... *dia/mês/ano*] pela Câmara Municipal de ..., a Licença de Utilização n.º...

Ou caso o Imóvel tenha sido construído antes de 7 de Agosto de 1951, entrada em vigor do Regime Geral da Urbanização e Edificação

2. O Imóvel encontra-se dispensado de Licença de Utilização nos termos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, na redação conferida pela Lei n.º 29/92, de 5 de Setembro de 1992, conforme consta da certidão emitida em ... *[dia/mês/ano]*, pela Câmara

Municipal de ..., cuja cópias ficam anexas ao presente Contrato, dele fazendo parte integrante (Anexo 3);

3. O Imóvel é titular do Certificado da Eficiência Energética com o nº.....(Anexo 4).

CLÁUSULA 2.ª

O preço acordado para a prometida compra e venda é de ... € [valor por extenso].

CLÁUSULA 3.ª

O pagamento do preço referido na cláusula anterior será feito da seguinte forma:

a) Na presente data o promitente-comprador entrega ao promitente vendedor, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, o valor de€ [valor por extenso], quantia que este recebe e da qual dá a respetiva quitação.

b) Na data da celebração da escritura de compra e venda será entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, o valor remanescente no total de€ [valor por extenso].

CLÁUSULA 4.ª

A escritura de compra e venda deverá realizar-se findo o prazo de ... meses, mas nunca depois de decorrido o prazo de ... [estipular prazo], ambos a contar da presente data.

CLÁUSULA 5.ª

1. A marcação da data da respetiva escritura, será efetuada pelo promitente vendedor, que deverá avisar o promitente comprador da hora, dia e local da realização da mesma mediante carta [simples ou registada c/ ou s/ aviso de receção], com a antecedência mínima de dias.-

[2] O prazo de ... meses estipulado no Cláusula anterior poderá ser prorrogado por um prazo de ... [estipular prazo de prorrogação], no caso do promitente-comprador não ter obtido, até essa data, empréstimo para pagamento da restante parte do preço, ao qual vai recorrer. [aplicação eventual]

3. Incumbe ao Promitente Vendedor a obtenção, até à data da escritura pública prometida, de todos os documentos que sejam da sua responsabilidade e necessários à realização da mesma.

CLÁUSULA 6.ª

O Imóvel será transmitido livre de pessoas e bens e de quaisquer ónus ou encargos, na situação de jurídica e facto em que se encontra e que o Promitente Vendedor declara conhecer.

CLÁUSULA 7.ª

A transmissão e consequente transferência de posse do Imóvel processar-se-á 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, mediante a entrega das chaves do mesmo.

CLÁUSULA 8.ª

1. A São por conta do Promitente Comprador as despesas inerentes à transmissão da referida propriedade, nomeadamente registos, Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo e dos emolumentos notariais referentes à escritura pública.

2. São por conta do Promitente Comprador as despesas ocasionadas pela utilização do Imóvel reportadas ao período posterior à transmissão da respetiva posse.
3. São por conta do Promitente Vendedor as despesas ocasionadas pela utilização do Imóvel relativas ao período em que este esteja na sua posse.

CLÁUSULA 9.ª

1. A No caso de resolução do contrato, por causa imputável ao Promitente Comprador, este sujeita-se às penalidades estabelecidas por lei para o efeito, designadamente, quanto à perda a favor do Promitente Vendedor de todas as quantias entregues por conta do preço do contrato.-
2. Se o incumprimento for da responsabilidade do Promitente Vendedor, este, obriga-se à devolução em dobro de todas as quantias entretanto recebidas do Promitente Comprador.
3. Em qualquer dos casos previstos anteriormente, o Contraente não faltoso poderá, em alternativa, requerer a execução específica deste Contrato nos termos do artigo 830.º do Código Civil, não constituindo qualquer pagamento por conta do preço uma convenção em contrário, sendo o Contraente faltoso responsável pelo pagamento de todos os prejuízos efectivamente causados ao Contraente não faltoso e por todas as despesas judiciais e extra judiciais, que o seu incumprimento determine.

CLÁUSULA 10.ª

A Qualquer aditamento ou alteração ao presente Contrato só será válido se constar de documento escrito e assinado pelos Contraentes, com a indicação expressa das Cláusulas aditadas ou modificadas.

CLÁUSULA 11.ª

1. A Todas as comunicações e notificações contratuais deverão ser efectuadas para as moradas constantes do presente Contrato, sendo que em caso de recusa no recebimento valerá, para todos os devidos efeitos, como comunicação efectuada, obrigando-se ambos os Contraentes a comunicar ao outro, por escrito, qualquer alteração à respectiva morada.
2. Os Contraentes acordam que qualquer comunicação que deva realizar-se ao abrigo do presente Contrato será feita por escrito, por correio registado com aviso de receção, tendo-se por efectuada na data da respectiva receção.

CLÁUSULA 12.ª

A Nos termos e para efeitos do art.º 50º do Decreto-Lei n.º 211/2004 de 20 de Agosto, as partes expressamente declaram que a presente promessa de compra e venda foi objecto da prestação de serviços de mediação imobiliária pela imobiliária “----- - Mediação Imobiliária Lda., titular da licença INCI n.º

CLÁUSULA 13.ª

A Para qualquer questão emergente no presente contrato, vigorarão as disposições legais aplicáveis, incluindo o foro competente para dirimir quaisquer litígios resultantes da interpretação e cumprimento do presente contrato promessa de compra e venda.

O presente Contrato é celebrado em duplicado, ficando um exemplar em poder de cada um dos contratantes.

Feito em.... [local] aos... [data]

Promitente Vendedor

Promitente Comprador