



## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ENTRE, -----

- **JOÃO RODRIGO PEREIRA SIMÕES CUNHA**, contribuinte fiscal n.º 223043362, e mulher **CATARINA ALEXANDRA GANCHAS DOS SANTOS CUNHA**, contribuinte fiscal n.º 222018950, casados sob o regime da comunhão de adquiridos, residentes na Encosta dos Ventos, n.º 4, Giesteira, em Arruda dos Vinhos, titulares dos Cartões de Cidadão respetivamente n.º 11767238 válido até 13/07/2020 e n.º 11527323 válido até 12/07/2020, ambos emitidos pela República Portuguesa, na qualidade de **PROMITENTES VENDEDORES**, de ora em diante apenas designados por Primeiros Contraentes ou Promitentes Vendedores; -  
e, -----

- **RICARDO JORGE DE MAGALHÃES PEREIRA LAVOS**, contribuinte fiscal n.º 204251869, e mulher **MAFALDA GARÇÃO DE MELO NUNES DE ALMEIDA PEREIRA LAVOS**, contribuinte fiscal n.º 216976120, casados sob o regime da comunhão de adquiridos, residentes na Rua Joaquim Paço D'Arcos, Torre A, 8º-C, em Lisboa, titulares dos Cartões de Cidadão respetivamente n.º 09794800 válido até 07/05/2020 e n.º 11472646 válido até 28/04/2021, ambos emitidos pela República Portuguesa, na qualidade de **PROMITENTES COMPRADORES**, de ora em diante apenas designados por Segundos Contraentes ou Promitentes Compradores; -----

É celebrado livremente e de boa-fé o presente contrato promessa de compra e venda que se regerá pela legislação portuguesa em vigor, e pelo constante nas cláusulas seguintes:-----

### 1ª

1 - Os Primeiros Contraentes declaram para todos os devidos e legais efeitos que são donos e legítimos possuidores do prédio misto, sito em Meias, Encosta dos Ventos – Giesteira, Arruda dos Vinhos, freguesia e concelho de Arruda dos Vinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Arruda dos Vinhos sob o número **MIL CENTO E QUARENTA E DOIS**, da freguesia

de Arruda dos Vinhos, inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo 4996, da freguesia de Arruda dos Vinhos, e na matriz rústica sob o artigo 36, seção P, com o Alvará de Licença de Utilização n.º 116/2004, emitido em 10/12/2004, pela Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos.

2 - Os Primeiros Contraentes declaram que foi emitido para o imóvel descrito e identificado no número anterior desta Cláusula, o Certificado de Desempenho Energético SCE133595632 valido até 24/10/2026. -----

3 - Por constituir este contrato uma promessa de compra e venda com entrega de sinal, os Segundos Contraentes reconhecem que, com a assinatura deste contrato e até à outorga do título definitivo de compra e venda, não lhes é transmitida a propriedade do imóvel, nem lhes é conferido o direito de tomar posse do mesmo. -----

## 2ª

Pelo presente contrato os Primeiros Contraentes prometem vender, no estado atual, livre de quaisquer ónus, encargos ou outras responsabilidades, aos Segundos Contraentes, a fração autónoma acima identificada, e estes prometem comprar pelo preço de **375.000,00€** (trezentos e setenta e cinco mil euros).-----

## 3ª

1 - O preço global acordado será pago pelos Segundos Contraentes da seguinte forma e tempo: -----

a) A quantia de **37.500,00€** (trinta e sete mil e quinhentos euros) no dia de assinatura do presente contrato, a título de sinal e princípio de pagamento, valor que os Primeiros Contraentes declaram já ter recebido e dão a competente quitação após boa cobrança; -----

b) A quantia remanescente em dívida no montante de **337.500,00€** (trezentos e trinta e sete mil e quinhentos euros) será integralmente paga pelos Segundos Contraentes, no ato da assinatura do título definitivo de compra e venda, através de cheque visado ou cheque bancário.-----

2 - Os Contraentes convencionam, nos termos do artigo 432º do Código Civil, que se considera automaticamente resolvido, sem necessidade de qualquer interpelação, o presente contrato

promessa de compra e venda, se o cheque entregue a título de sinal, previsto na alínea a) do número anterior, for devolvido, qualquer que seja o seu fundamento. -----

4ª

1 - A marcação do título definitivo de compra e venda fica a cargo dos Segundos Contraentes, devendo ser celebrada até ao prazo máximo de **120** (cento e vinte) dias, a contar da data da assinatura do presente contrato, no concelho do imóvel em causa ou em local indicado pela Instituição Bancária que concederá o crédito aos Segundos Contraentes. -----

2 - Para os efeitos do disposto no número anterior os Segundos Contraentes, de quem depende a marcação do título definitivo de compra e venda, comprometem-se a comunicar aos Primeiros Contraentes, a data, hora e local da celebração do referido título definitivo de compra e venda, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis. -----

3 - Os Primeiros Contraentes obrigam-se a fornecer aos Segundos Contraentes, todos os documentos relativos ao imóvel objeto do presente contrato, que se mostrem necessários para a instrução do título definitivo de compra e venda, do referido imóvel e cujo teor de tais documentos permita a efetiva outorga de tal título. -----

5ª

1 - Será feita a entrega e tradição do imóvel ora prometido, aos Segundos Contraentes, livre de ónus ou encargos e devoluto de pessoas e bens, em simultâneo com a realização do título definitivo de compra e venda. -----

2 - Os Segundos Contraentes declaram que previamente à assinatura do presente contrato visitaram o imóvel, pelo que conhecem o estado físico, construtivo e urbanístico do mesmo. ---

6ª

1 - São por conta dos Segundos Contraentes todas as despesas inerentes à compra e venda ora prometida realizar, nomeadamente IMT, se a ele houver lugar, Imposto de Selo, emolumentos notariais e de registo, impostos e outras contribuições obrigatórias inerentes à sua qualidade de compradores. -----

J. A. L.  
du

2 - Ficam por conta dos Primeiros Contraentes todas as despesas decorrentes da utilização do imóvel objeto deste contrato, nomeadamente cancelamento de quaisquer ónus ou encargos que incidam sobre o imóvel em causa, correspondentes ao período em que o mesmo estiver na sua posse, ainda que se vençam em data posterior a esse período. -----

**7ª**

1 - Todas as comunicações previstas no presente contrato deverão ser realizadas através de carta registada com aviso de receção para as moradas constantes do mesmo, podendo as partes, por acordo, privilegiarem a comunicação por contacto telefónico, via e-mail, ou por intermédio de Consultor(a) Imobiliário (a).-----

2 - Qualquer alteração de morada apenas produzirá efeitos se comunicada à outra parte contratante. -----

3 - Qualquer alteração ao presente contrato deverá revestir a forma de documento escrito e assinado por todos os Contraentes constantes deste contrato.-----

**8ª**

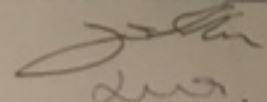
1 - Caso o título definitivo de compra e venda, não seja celebrado até ao termo do prazo previsto no número um da cláusula quarta do presente contrato-promessa, por causa imputável a qualquer das partes, poderá, desde logo, a parte não faltosa invocar o seu incumprimento definitivo, aceitando, os Contraentes o mero decurso desse lapso de tempo como necessário e suficiente para extrair tal consequência. -----

2 - Em caso de incumprimento do presente contrato por causa imputável aos Primeiros Contraentes, os Segundos Contraentes poderão exigir a restituição em dobro do sinal. -----

3 - Se o incumprimento definitivo do presente contrato, for por causa imputável aos Segundos Contraentes, os Primeiros Contraentes farão suas as quantias até aí recebidas.-----

4- Uma vez que os Segundos Contraentes solicitaram a concessão de crédito ao Banco Bankinter para financiamento da aquisição do imóvel, a recusa, devidamente comprovada por declaração desta entidade bancária, de concessão do crédito, implica a resolução do presente



  
contrato com restituição pelos Primeiros Contraentes aos Segundos da quantia recebida a título de sinal e princípio de pagamento. \_\_\_\_\_

5 - O presente contrato está sujeito ao regime da execução específica previsto no artigo 830º do Código Civil, tendo-se assim por afastada a presunção do n.º 2 do referido artigo 830º. -----

**9º**

1 - O presente contrato é assinado por todos os Contraentes no máximo da sua boa-fé, declarando os Primeiros Contraentes, que, relativamente ao imóvel em causa, não existe, nem se prevê que venha a existir qualquer litígio judicial ou extra judicial. -----

2 - Consideram todos os Contraentes que todas as cláusulas acordadas e que este contrato consagra, são essenciais na vontade de contratar das partes, pelo que o incumprimento de qualquer delas implica o incumprimento de todo o contrato, com a aplicação das disposições legais respetivas. -----

**10º**

Os Contraentes declaram, nos termos do Art.º 40 da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, que a compra e venda ora prometida realizar, teve a intervenção da mediadora imobiliária, **"Sold Fast - Mediação Imobiliária, Lda."**, com a licença AML n.º 7001. -----

**11º**

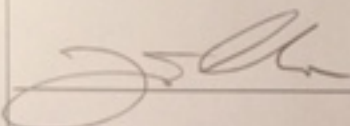
Para qualquer questão emergente da interpretação, integração e execução deste contrato promessa de compra e venda, as partes acordam que será exclusivamente competente o Tribunal da Comarca de situação do prédio objeto do presente contrato, cujo foro as partes aqui convencionam com expressa renúncia a qualquer outro. -----

Depois de lido por todos os Contraentes e por estarem de acordo com o seu teor, este contrato promessa vai por eles ser assinado, prescindindo as partes, por acordo mútuo, do reconhecimento presencial das assinaturas, não constituindo, por isso, a omissão deste requisito, culpa de qualquer das partes, pelo que renunciaram expressamente ao direito de invocar a sua nulidade por omissão deste requisito. -----

Este contrato é feito em duplicado, atribuindo a cada exemplar o valor de original para todos os legais efeitos probatórios e ao de exibição em juízo, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes contratantes. ....

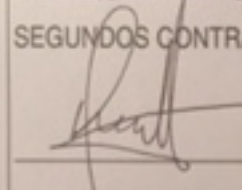
Lisboa, aos 21 dias do mês de Maio de 2017.

PRIMEIROS CONTRAENTES



Portuque Construção

SEGUNDOS CONTRAENTES



WAS