

Anexo IX

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Entre:

Município do Barreiro, com sede na Rua Miguel Bombarda, Paços do Concelho, 2834-005 Barreiro, pessoa coletiva 506673626, representada por (...), portador do Cartão de Cidadão número (...), válido até (...), emitido pela República Portuguesa, na qualidade de (...), adiante designado por **Promitente Vendedor**;

E

(...), estado civil, residente em (...), portador do seguinte número de cartão de cidadão/passaporte (...), válido até (...) e número de identificação fiscal (...) adiante designado por **Promitente Comprador**;

(...), com sede em (...), matriculada no registo comercial sob o número de Pessoa Coletiva (...), aqui representada por (...), na qualidade de (...), portador do Cartão de Cidadão número (...), válido até (...), emitido pela República Portuguesa, com domicílio em (...), adiante designado por **Promitente Comprador**;

Considerando:

1. Que o Promitente Vendedor é o único proprietário e legítimo possuidor do prédio misto denominado “QUINTA DE BRAAMCAMP”, sito em Mexelhoeiro, descrito na Conservatória do Registo Predial do Barreiro sob o n.º 513/19930324 e inscrito na matriz predial urbana de Setúbal, sob os artigos n.ºs 233, 1787, 1857, 1859, 1861, 1863, 1865, 1867, 1869, 1871, 1873, 1875, 1877, 1879, 1881, 1883, 1885, 1887, 1889, 1891, 1893, 1895, 1897, 1899, 1901, 1903, 1905, 1907, 1909, 1911, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1, secção 1A da União de Freguesias de Barreiro e Lavradio, com a área total de 210.640,00m² e melhor identificado e caracterizado na respetiva certidão permanente e nas cadernetas prediais que constituem o ao presente Contrato, doravante designado “Prédio”.
2. O Promitente Vendedor lançou um concurso público que tem como objeto a alienação do prédio melhor identificado no Considerando 1, cujas peças do procedimento – Caderno de Encargos e Programa do Procedimento - fazem parte integrante do presente Contrato, constituindo o **Anexo II e o Anexo III** ao presente Contrato.
3. Nos termos do Caderno de Encargos do referido procedimento, o prédio é alienado com a obrigação de o adquirente sujeitar o mesmo a uma operação de loteamento, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), e realizar as correspondentes obras de urbanização e demais obras previstas no Caderno de Encargos, nos termos ali fixados, conjugados com os termos indicados na Proposta adjudicada.
4. O Promitente Comprador é o Adjudicatário do concurso público referido nos Considerandos anteriores, tendo apresentado uma proposta de preço de aquisição do prédio no valor de € (...) (... euros).

5. Nos termos do Programa do Concurso do referido procedimento, deve ser celebrado entre as Partes um Contrato Promessa de Compra e venda do imóvel, cuja minuta constitui o Anexo IX ao Programa do Procedimento.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda de Imóvel (o “Contrato”), que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

Pelo presente Contrato, o **Promitente Vendedor** promete vender o Prédio ao **Promitente Comprador** e este promete, por sua vez, comprar o Prédio no estado em que este se encontra, o qual é do seu conhecimento, devoluto de pessoas e bens, livre de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, pelo preço indicado na Cláusula seguinte.

Cláusula Segunda

(Preço)

1. O preço da compra e venda do prédio é de (€ ...) (..... euros), conforme resulta da proposta adjudicada no âmbito do concurso público referido no Considerando 2 do presente Contrato.
2. O preço referido no número anterior será pago da seguinte forma:
 - a) A título de sinal e princípio de pagamento, o **Promitente Comprador** entregará ao **Promitente Vendedor** o montante de 20% do preço referido no n.º 1 da presente cláusula;
 - b) A título de reforço de sinal e princípio de pagamento, e no máximo até um ano após a outorga do presente Contrato, o **Promitente Comprador** entregará ao **Promitente Vendedor** o montante de 30% do preço referido no n.º 1 da presente cláusula;
 - c) O **Promitente Comprador** entregará ao **Promitente Vendedor** o remanescente do preço referido no n.º 1 da presente cláusula na data da assinatura do Contrato de Compra e Venda.
3. O sinal referido na alínea a) do número anterior será pago pelo **Promitente Comprador** ao Promitente Vendedor na data da assinatura do presente contrato, através de cheque bancário, quantia da qual se dará, após boa cobrança, a correspondente quitação.
4. O reforço de sinal previsto na alínea b) e o remanescente do preço a que alude a alínea c) da presente Cláusula serão igualmente pagos através de cheque bancário, quantia da qual se dará, após boa cobrança, a correspondente quitação.

Cláusula Terceira

(Outorga da Escritura Pública de compra e venda)

1. A escritura pública de compra e venda do Prédio deve ser celebrada no prazo máximo de dois anos após a outorga do presente Contrato, devendo ser outorgada no prazo máximo de (...) dias após a obtenção, por parte da Segunda Outorgante, de todas as licenças urbanísticas e/ou comunicações prévias que venham a ser apresentadas relativas à operação de loteamento a promover no Prédio e às obras de urbanização e demais obras a realizar de

acordo com o Caderno de Encargos do Concurso público que constitui o **Anexo 2** ao presente Contrato.

2. Para efeitos do disposto no número anterior o Promitente Vendedor autoriza expressamente o Promitente Comprador a requerer as licenças e a apresentar as comunicações prévias, exigíveis nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), na sua redação atual para efeitos de cumprimento das obrigações contratuais previstas no Caderno de Encargos do Concurso público que constitui o Anexo 2 ao presente Contrato, apenas podendo, contudo, proceder ao levantamento dos correspondentes alvarás após a celebração da escritura pública da compra e venda do Prédio.
3. Nos termos e para os efeitos do disposto nos números anteriores, o adquirente obriga-se a respeitar os seguintes prazos:
 - i) Apresentar o processo de licenciamento da operação de loteamento junto dos serviços municipais, de forma perfeita e completa, no prazo máximo de um ano a contar da celebração do contrato promessa de compra e venda a que alude o Programa do Procedimento, sem prejuízo de poder ser prorrogado por motivos devidamente justificados;
 - ii) Apresentar o processo de controlo prévio de todas as obras de urbanização e construção previstas no Caderno de Encargos do Concurso público que constitui o Anexo 2 ao presente Contrato junto dos serviços municipais, de forma perfeita e completa, no mesmo prazo previsto na subalínea anterior, sem prejuízo de a comunicação prévia das obras de urbanização ou de o pedido de licenciamento das obras de urbanização poder ser apresentado em simultâneo com o pedido de licença do loteamento e de o prazo referido poder ser prorrogado por motivos devidamente justificados e de poder ser celebrado um contrato de urbanização, nos termos do RJUE.
4. Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o adquirente compromete-se a obter atempadamente junto dos serviços municipais todas as licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a realização de todas as operações urbanísticas previstas no presente Caderno de Encargos.
5. A preparação e marcação da escritura pública da compra e venda do Prédio ora prometido será da responsabilidade do **Promitente Vendedor**, cabendo-lhe informar o **Promitente Comprador** do dia, hora e local de realização da escritura pública por comunicação escrita expedida com, pelo menos, 10 (dez) dias de antecedência.
6. O **Promitente Vendedor** obriga-se a enviar ao **Promitente Comprador** os elementos da sua responsabilidade necessários à outorga da escritura pública, nomeadamente os elementos de identificação predial, no prazo de 7 (sete) dias contados da comunicação mencionada no número 2.

Cláusula Quarta **(Incumprimento do contrato)**

Se a escritura pública de compra e venda não vier a ser realizada na data marcada nos termos da Cláusula anterior por facto imputável a algum dos outorgantes, designadamente por falta de comparência, por falta de entrega dos documentos necessários ou por não pagamento de qualquer quantia devida nos termos deste Contrato, considera-se haver uma situação de

incumprimento definitivo e culposo, com as inerentes consequências previstas na Cláusula Seguinte.

Cláusula Quinta
(Resolução do contrato)

1. O presente Contrato pode ser resolvido por qualquer das Partes em caso de incumprimento definitivo e culposo da Contraparte.
2. A resolução do Contrato deverá ser efetuada por documento escrito enviado por correio registado com aviso de receção à Contraparte e será eficaz na data de receção dessa comunicação, cessando nessa data o presente Contrato.
3. Se for o **Promitente Vendedor** a resolver o Contrato por incumprimento imputável ao Promitente Comprador, tem direito a haver para si o sinal já recebido.
4. Se for o **Promitente Comprador** a resolver o contrato por incumprimento imputável ao Promitente Vendedor, o Promitente Vendedor deverá entregar ao Promitente Comprador o dobro do valor recebido a título de sinal no prazo de trinta (30) dias contado a partir da data de receção da comunicação escrita mencionada no n.º 2 da presente cláusula.

Cláusula Sexta
(Condição Resolutiva)

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o presente contrato promessa está sujeito à condição resolutiva da não apresentação pelo **Promitente Comprador**, no prazo de 1 (um) ano a contar da data da celebração do presente contrato, de todos os requerimentos das licenças e/ou comunicações prévias relativas às operações urbanísticas a realizar de acordo com o Caderno de Encargos do Concurso público que constitui o **Anexo 2** ao presente Contrato, por motivos que lhe sejam imputáveis.
2. Caso se verifique a condição resolutiva descrita nos números anteriores, os seus efeitos operam retroativamente, nos termos do artigo 276º do Código Civil, não havendo lugar à devolução do preço pago pelo **Promitente Comprador**, considerando-se resolvido e assim extinto o presente contrato.

Cláusula Sétima
(Tradição)

Não se opera de facto nem de direito a transmissão ou a posse efetiva do Prédio objeto do presente Contrato, melhor descrito no Considerando 1.

Cláusula Oitava
(Despesas contratuais e outros encargos)

1. Serão suportadas na íntegra pelo **Promitente Comprador** todas as despesas e todos os custos inerentes à celebração do presente Contrato e da escritura, nomeadamente, os respetivos emolumentos notariais, os encargos respeitantes a registos provisórios e definitivos e impostos, nomeadamente, o Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) e o Imposto de Selo (IS).
2. Todos os encargos fiscais, contribuições, taxas e impostos, passarão a ser da exclusiva responsabilidade do **Promitente Comprador** a partir da data de celebração da escritura de compra e venda dos Prédios, desde que tais encargos se reportem a período posterior a essa mesma data.

3. Em acréscimo aos encargos referidos na presente Cláusula o Promitente Comprador terá que suportar todos os custos e encargos inerentes à apresentação dos pedidos de licenciamento e/ou comunicações prévias relativos às operações urbanísticas previstas no Caderno de Encargos e os respetivos alvarás, incluindo todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para esse efeito, bem como as taxas administrativas e urbanísticas inerentes à realização das operações urbanísticas realizar nos termos do Caderno de Encargos que constitui o Anexo 2 ao presente Contrato, designadamente, as previstas no Regulamento e Tabela de Taxas do Município do Barreiro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 79, de 23 de abril de 2010.

Cláusula Nona (Eficácia Real)

1. As Partes acordam, nos termos do artigo 413.º do Código Civil, atribuir eficácia real ao presente CPCV.
2. O **Promitente Comprador** será responsável por todos os custos relacionados com o registo inerente à atribuição de eficácia real ao presente CPCV.

Cláusula décima (Alterações e Comunicações)

1. As alterações ou aditamentos ao presente Contrato só serão válidas se constarem de documento escrito, assinado pelas partes.
2. Todas as comunicações entre as partes a realizar ao abrigo do presente Contrato deverão ser feitas para as moradas indicadas na identificação das partes do presente Contrato, ou em alternativa, e sempre que forma mais solene não for exigida, para os seguintes contactos:

Promitente Vendedor:

E-mail:

(...)

Promitente Comprador:

E-mail:

(...)

3. Qualquer alteração na morada ou contacto de uma das partes deverá ser comunicada por qualquer meio escrito à outra parte.

Cláusula Décima Primeira (Resolução de Litígios)

Os litígios emergentes do contrato a celebrar serão dirimidos pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada, sem prejuízo de as partes poderem, se assim o entenderem, recorrer a um Tribunal Arbitral nos termos do disposto no artigo 1.º, n.º 3 da Lei da Arbitragem Voluntária, aprovada pela Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.

Feito em (...), em dois exemplares, um para cada uma das partes.

O Promitente Vendedor

O Promitente Comprador

Fazem parte integrante do presente contrato os anexos abaixo identificados:

Anexo I - Certidão Permanente e nas Cadernetas Prediais do Prédio.

Anexo II - Caderno de Encargos.

Anexo III – Programa do Procedimento