

EDITAL DE LEILÃO

Data: 05/09/2019, às 11 horas (horário de Brasília), até 25/10/2019 às 15:00 horas

CONDIÇÕES DE VENDA

1. OBJETO

O presente leilão tem por objeto a alienação de bens imóveis construídos, em processo de construção e em projeto, todos relacionados no **Anexo I**, conforme especificação deste edital.

O Leilão será realizado pela Rossi Leilões, no sitio www.rossileiloes.com.br, localizada na Avenida Fagundes Filho, nº 191 – 4º andar, São Paulo-SP, na modalidade presencial e on-line, em 05/09/2019, às 11:00 horas (horário de Brasília) e seu encerramento em 25/10/2019 às 15:00 horas, e será presidido pelo leiloeiro oficial Ugo Rossi Filho, registrado na JUCESP sob o nº 394.

2. Do procedimento de venda

Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao valor mínimo expresso em euros, estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, aceitar o lance presente registrado ou aguardar até o término do leilão, até ao Contrato de Promessa de Compra e Venda (ANEXO III) a celebrar nos termos da Lei Portuguesa, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos deste Edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.rossileiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

3. Da participação no Leilão

3.1 O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG, Certidão de Nascimento e/ou Casamento e comprovante de residência) e se pessoa jurídica (cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ). Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

3.2 Caso o interessado opte por financiar a aquisição, seu cadastro juntamente com os documentos necessários (CPF, RG, Certidão de Nascimento e/ou Casamento, comprovante de residência, Imposto de Renda, comprovantes de rendimentos), e em caso de casados, apresentar documentação igual a do cônjuge, serão enviado para o Banco Português parceiro, para análise e obtenção de uma pré-aprovação não vinculativa antes de sua participação no leilão, com Carta de Decisão Imediata. Caso o cliente pretenda efetivamente avançar para o financiamento, e para confirmação da anterior pré-aprovação, serão verificados todos os pressupostos assumidos e correspondente documentação comprovativa, conforme Anexo II. O prazo previsto para obtenção/liberação da citada carta será de até 10 dias do recebimento da documentação pelo banco.

4. Da participação via Internet

Serão aceitos Lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. O interessado ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. Para participação do Leilão on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. Os Lances oferecidos on-line não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5. Condição de Venda Especial Direta

5.1 Somente os lotes nºs 16,17,18,21,36,37,40 e 41 - € 420.000,00 (Euros)

Lotes nºs 7,8,9,13,15,22,32,33,34 e 35 - € 430.000,00 (Euros)

Lotes nºs 10,11,23,24,25,26,27,28,29,30 e 31 - € 440.000,00 (Euros)

Lote nº 12 - € 450.000,00 (Euros),

serão vendidos a quem maior lance oferecer, desde que o valor seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda (expresso em euros), inicialmente de conhecimento apenas do Vendedor e do Leiloeiro Oficial.

5.2 Para os mencionados lotes será divulgado com a descrição dos mesmos os Valores (expressos em euros) de LANCE INICIAL (condicional), e os interessados somente poderão ofertar lance a partir desses valores. O VENDEDOR RESERVA-SE ESTRITAMENTE O DIREITO DE LIBERAR OU NÃO O BEM PELO MAIOR PREÇO ALCANÇADO. As vendas condicionais serão

submetidas à apreciação do VENDEDOR, que se pronunciará no prazo de até 03 (três) dias úteis da data da realização do leilão. Para as vendas condicionais não aprovadas, caso seja de interesse do proponente, será informado pelo Leiloeiro o valor mínimo de venda estipulado.

5.3 O lance condicional que for aceito pelo Vendedor, dentro do prazo mencionado no item anterior, não comporta arrependimento, portanto, após notificado o arrematante para a formalização da venda, não sendo essa devidamente formalizada, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, caberá ao Leiloeiro a cobrança da multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Lance Inicial aceito pelo Vendedor, a título indenizatório pelos serviços prestados, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

5.4 Em hipótese alguma poderá o ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o **VENDEDOR** exerça sua faculdade de não aceitar lance de valor inferior ao **Valor Mínimo de Venda.**

6. Das visitas prévias aos imóveis

Sem prejuízo de os imóveis se situarem em território português, as fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, podendo, portanto, os interessados ou mandatários, procederem ou mandarem proceder visita prévia à realização do Leilão, devendo ser agendada previamente com o Leiloeiro, pelo tel. +55 11 5594-7785 ou e-mail – contato@rossileiloes.com.br.

7. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

Os imóveis serão vendidos em caráter **“AD CORPUS”** e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

8. Da venda conforme o estado fiscal e documental dos imóveis e da responsabilidade por regularizações necessárias

Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados, em Portugal e segundo a Lei Portuguesa, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos portugueses, obrigando-se o vendedor, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios

e órgãos competentes em Portugal, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas, devendo os imóveis serem entregues livres de quaisquer ônus.

9. Da cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso dos imóveis

O Leiloeiro científica o arrematante, prévia e equivocadamente, recorrendo para tal à Mediadora Imobiliária e Assessores Jurídicos com quem trabalha em Portugal, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos portugueses, especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

10. Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro

***O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.**

10.2 Para as vendas à vista ou parcelada, efetuado o pagamento da comissão, o comprador e um representante do Vendedor, deverão assinar no prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar da arrematação um compromisso segundo a Lei Portuguesa, Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo III), por meio do qual prometerão, respectivamente, comprar e vender o imóvel, pagando, nessa ocasião, o Comprador ao Vendedor um sinal mínimo de 15% (quinze por cento) do valor (em euros) pelo qual arrematou o imóvel.

10.3 Para os arrematantes que optarem pela condição de pagamento à vista, para os imóveis construídos/acabados e em projeto, o referido ato final de compra e venda – Escritura Pública de Compra e Venda, segundo a Lei Portuguesa, será celebrado em Portugal no prazo de até 90 dias a contar da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo III), devendo nesse mesmo ato ser pago (em euros) o saldo remanescente, correspondente a 85% do valor da arrematação, e para os imóveis em construção, a Escritura Pública de Compra e Venda será outorgada, quando da entrega do imóvel concluído pela construtora.

10.4 O que anteriormente se dispôs fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação de qualquer cheque/pagamento, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, perdendo o comprador a comissão paga ao Leiloeiro, e poderá o Vendedor, a seu critério exclusivo considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 20% (vinte por cento) de todas as quantias já pagas pelo comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Vendedor.

10.5 Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

10.6 O Comprador ou seu representante legal nomeado em Portugal, enviará ao Vendedor os documentos, lavrados em Portugal, que, segundo a Lei Portuguesa, servem de Escritura Pública de Compra e Venda e/ou de registro perante o Ofício Imobiliário com a apresentação da certidão

atualizada da matrícula do imóvel (isto é, em Portugal a respectiva certidão do registro predial já com arrematante e novo proprietário registrado), bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos (isto é, em Portugal, a respectiva certidão do registro predial já com arrematante e novo proprietário averbado) e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões tributárias, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas pelo Vendedor.

10.7 O pagamento pela compra do imóvel, será efetuado pelo Comprador ao Vendedor, mediante transferência do valor correspondente ao sinal ou da totalidade do valor do arremate expresso em euros, em conta bancária em Portugal a ser indicada pelo Vendedor. Caberá ao comprador todas as taxas e impostos referentes a remessa dos respectivos valores ao Vendedor.

11. Das despesas com a transferência dos imóveis

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, Imposto de Transmissão (em Portugal o designado Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis), Imposto do Selo, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações não declaradas ao tempo da alienação.

12. Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade do Vendedor até a data da outorga da escritura, exceto os imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do Comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do Vendedor, apurados até a data da outorga da escritura, tais como, dívidas de Condomínio, taxa municipais e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais previstas na Lei Portuguesa, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

13. Do enquadramento perante o COAF

O Leiloeiro declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate ao crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF – Conselho de Controle de Atividades Financeiras – Resolução nº 14, de 23 de outubro de 2006. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações feitas pelo Decreto Lei nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regulam a profissão de Leiloeiro Oficial.

14. Do foro de eleição

Fica desde já eleito o foro de São Paulo-SP, para questões relativas ao edital do Leilão, e o foro em Portugal, relativo as questões sobre os imóveis.

15. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

15.1– À vista (Qualquer Imóvel).

- Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, que deverá ser paga pelo comprador, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, através de boleto ou transferência bancária em conta corrente a ser indicada. O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.

- Em até 30 (trinta) dias após a arrematação, o comprador pagará (em euros) ao Vendedor a título de sinal mínimo de 15% (quinze por cento) do valor de arrematação do imóvel, mediante assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda;

- Para os imóveis construídos/acabados e em projeto, em até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, o comprador efetuará o pagamento (em euros) do saldo remanescente correspondente a 85% do valor da arrematação.

- Para os imóveis em construção, o comprador efetuará o pagamento (em euros) do saldo remanescente correspondente a 85% do valor da arrematação, mediante condições expressas no Contrato de Promessa de Compra e Venda Quitado.

15.2 – Parcelado, somente para os lotes (16,17,18,21,36,37,40 e 41);(7,8,9,13,15,22,32,33,34 e 35);(10,11,23,24,25,26,27,28,29,30 e 31) e (12).

- Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, que deverá ser paga pelo comprador, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, através de boleto ou transferência bancária em conta corrente a ser indicada. O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.

- Em até 30 (trinta) dias após a arrematação, o comprador pagará (em euros) ao Vendedor a título de sinal mínimo de 15% (quinze por cento) do valor de arrematação do imóvel, mediante assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo III), e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos, a ser firmado com o Vendedor, dadas as condições estabelecidas no Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV), conforme anexo III.

15.3– Financiamento (Qualquer Imóvel)

- Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, que deverá ser paga pelo comprador, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, através de boleto ou transferência bancária em conta corrente a ser indicada. O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.

- Em até 90 (noventa) dias, mediante aprovação do financiamento pelo banco português, o comprador pagará (em euros) ao Vendedor a título de sinal mínimo de 30% (trinta

por cento) do valor de arrematação do imóvel (capital próprio), mediante assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, e o saldo restante de 70% através de financiamento bancário, que poderá ser financiado pelo Banco Português parceiro, em até 360 meses (30 anos) em prestações mensais e sucessivas, a ser contratado de acordo com as condições estabelecidas no anexo II, ou a critério do comprador por outra instituição financeira portuguesa.

Anexo I – Relação dos Imóveis

Lote Definitivo Descrição

Lote 01

Lote representado pela quadra 16, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 588m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 02

Lote representado pela quadra 17, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 570m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 03

Lote representado pela quadra 18, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 550m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 04

Lote representado pela quadra 21, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 647m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 05

Lote representado pela quadra 36, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 657m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 06

Lote representado pela quadra 37, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 624m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 07

Lote representado pela quadra 40, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 526m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 08

Lote representado pela quadra 41, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 520m². Lance Inicial (Condicional): € 420.000,00. (Euros)

Lote 09

Lote representado pela quadra 07, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 690m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 10

Lote representado pela quadra 08, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 735m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 11

Lote representado pela quadra 09, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 782m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 12

Lote representado pela quadra 13, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 747m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 13

Lote representado pela quadra 15, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 711m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 14

Lote representado pela quadra 22, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 753m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 15

Lote representado pela quadra 32, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 789m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 16

Lote representado pela quadra 33, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 757m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 17

Lote representado pela quadra 34, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 723m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 18

Lote representado pela quadra 35, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 692m². Lance Inicial (Condicional): € 430.000,00. (Euros)

Lote 19

Lote representado pela quadra 10, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 829m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 20

Lote representado pela quadra 11, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 855m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 21

Lote representado pela quadra 23, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 863m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 22

Lote representado pela quadra 24, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 898m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 23

Lote representado pela quadra 25, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 908m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 24

Lote representado pela quadra 26, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 920m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 25

Lote representado pela quadra 27, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 938m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 26

Lote representado pela quadra 28, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 915m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 27

Lote representado pela quadra 29, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 893m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 28

Lote representado pela quadra 30, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 858m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 29

Lote representado pela quadra 31, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 823m². Lance Inicial (Condicional): € 440.000,00. (Euros)

Lote 30

Lote representado pela quadra 12, do croqui aprovado pela Câmara de Mafra/PT com área total de 985m². Lance Inicial (Condicional): € 450.000,00. (Euros)

Todos os lotes relacionados acima estão localizados Rua das Lombas, s/n, confrontando com a Estrada Principal em Santo Isidoro -Portugal/PT.

ANEXO II – CONSULTAR O LEILOEIRO

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Entre: -----

[•], sociedade comercial com sede em [•], pessoa coletiva n.º [•] com o capital social de [•], inscrita na [•], neste ato representada por [•], na qualidade de [•], com poderes para o ato, doravante designada por “**Promitente Vendedor**”;

E

[•], na maior, [• - estado civil], cidadão [• - nacionalidade], com domicílio em [•], portador do [bilhete de identidade/passaporte/etc] n.º [•], doravante designado por “**Promitente Comprador**”;

E quando em conjunto designadas por “**Partes**”.

É, de boa-fé, acordado e reciprocamente aceite, o presente Contrato-Promessa de Compra e Venda do Imóvel, o qual se vai reger nos termos das cláusulas seguintes: -----

Cláusula Primeira

O **Promitente Vendedor** é legítimo proprietário, do imóvel/da fracção autónoma [•]. ---

Cláusula Segunda

Por meio do presente Contrato-Promessa, o **Promitente Vendedor** promete vender ao **Promitente Comprador**, e este promete comprar àquele, inteiramente livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto de pessoas e bens, o imóvel/a fracção autónoma descrita e identificada na Cláusula Primeira. -----

Cláusula Terceira

3.1. O **Promitente Vendedor** e o **Promitente Comprador** acordam entre si que o preço definitivo para a prometida compra e venda, será fixado globalmente no valor de Eur.: € [•] ([**extenso**] euros), correspondendo ao valor da Arrematação a ser pago da seguinte forma:

- a) Na data da celebração do presente Contrato-Promessa. O **Promitente Comprador** entrega o valor correspondente a **15 % (quinze)** do valor de Arrematação, correspondendo à quantia de Eur.: € [•] ([**extenso**] euros), a título de sinal e de princípio de pagamento, sobre o qual o **Promitente Vendedor** dá a respectiva quitação, nos termos e condições referidos no número três da presente Cláusula. -----

b) No ato da celebração da escritura pública de compra e venda será entregue, pelo Promitente Comprador, a quantia remanescente do preço em dívida, **85% (oitenta e cinco)** do valor da Arrematação, correspondendo à quantia de Eur.: € [•] ([extenso] euros). -----

3.2. O **Promitente Comprador** pagará as quantias relativas ao sinal e ao remanescente do preço em dívida, por meio de cheque bancário, passado à ordem de -----

3.3. Relativamente à entrega de qualquer quantia, que não seja em numerário, só será dada a respectiva quitação após boa e efetiva cobrança do respectivo meio de pagamento. -----

Cláusula Quarta

A escritura pública de compra e venda será celebrada pelas Partes promitentes no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do presente contrato, comprometendo-se as mesmas a diligenciarem no sentido de, até **5 (cinco) dias** antes da data agendada para a sua realização, facultarem reciprocamente ou à “[•]” (entidade imobiliária interveniente na mediação do presente negócio jurídico), a completa identificação pessoal e predial indispensável à formalização da referida escritura pública. -----

Cláusula Quinta

Incumbirá ao **Promitente Vendedor** a responsabilidade pelas diligências de marcação da referida escritura, sendo que este deverá comunicar ao **Promitente Comprador**, na pessoa do seu Procurador bastante, por escrito, através de carta registada com aviso de recepção, com envio prévio de e-mail, da data, hora e local de realização da mesma, com uma antecedência mínima de dez (**dez**) dias relativamente ao dia apazado para a sua outorga. -----

Cláusula Sexta

6.1. São da responsabilidade do Promitente Comprador todas as despesas necessárias à concretização da compra e venda ora prometida realizar, nomeadamente o pagamento do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (I.M.T.), bem como as despesas e emolumentos notariais e registrais e os demais impostos, taxas e contribuições obrigatórias, inerentes à referida aquisição. -----

6.2. São da responsabilidade do **Promitente Vendedor** todas as despesas respeitantes ao cancelamento de eventuais hipotecas, emissão de licenças administrativas, vistorias e/ou quaisquer ônus ou encargos, bem como eventuais impostos, taxas e contribuições obrigatórias que, a existirem em momento anterior à celebração da escritura definitiva, possam incluir sobre o imóvel objeto do presente Contrato. –

Cláusula Sétima

7.1. O incumprimento definitivo do teor de qualquer das cláusulas previstas no presente contrato, por parto do **Promitente Vendedor**, conferirá ao **Promitente Comprador**, a título

de cláusulas penal, o direito de exigir daqueles a restituição em dobro de todas as quantias que lhes hajam sido entregues. -----

7.2. O incumprimento definitivo do teor de qualquer das cláusulas previstas no presente contrato por parte do **Promitente Comprador**, conferirá o direito a que o **Promitente Vendedor** façam suas todas as quantias que lhes hajam sido entregues. -----

7.3. A parte não faltosa poderá, em alternativa, requerer a execução específica do contrato-promessa, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil.

7.4. A parte que der causa ao incumprimento definitivo do presente contrato assumirá, ainda, o pagamento de todas as quantias que tiverem sido despendidas com a obtenção dos documentos necessários à realização da escritura pública definitiva de compra e venda, designadamente as definidas na Cláusula Sexta, caso esta não se venha a concretizar por qualquer fato que origine tal incumprimento. -----

Cláusula Oitava

Para dirimir qualquer eventual conflito emergente da interpretação, integração, execução, validade e cumprimento do presente Contrato-Promessa, as Partes Contratantes acordam em eleger como exclusivamente competente o -----, com expressa renúncia a qualquer outro. ---

Cláusula Nona

9.1. Todas as notificações e comunicações efetuadas entre as Partes relativamente ao presente Contrato devem ser efetuadas por escrito, redigidas em português e entregues previamente via e-mail, com cópia mediante correio registado com aviso de recepção. -----

9.2. Ambas as Partes elegem as respectivas moradas indicadas no presente contrato, como sendo as adequadas para qualquer comunicação a efetuar entre si, bem como para a recepção de quaisquer citações e/ou notificações judiciais, no caso de ocorreres eventual litígio entre as mesmas. -----

9.3. A alteração dos endereços ou pessoas de contatos indicados no presente contrato deve ser comunicada à outra Parte por qualquer um dos meios referidos nos números anteriores nos 30 (trinta) dias subsequentes à respectivas alterações, sendo que tal alteração apenas produzirá efeitos após a recepção da respectiva comunicação.

Cláusula Décima

Quaisquer convenções adicionais ou derogatórias que as Partes entendam celebrar relativamente ao presente contrato, revestirão, necessariamente, a forma escrita, passando a constituir Aditamento ao mesmo. -----

Cláusula Décima Primeira

Em tudo o que se encontrar omissa no presente contrato, aplicar-se-ão, subsidiariamente, as disposições legais de direito civil vigentes. -----

Cláusula Décima Segunda

Ambas as Partes prescindem mutuamente do cumprimento das formalidades legais consagradas no n.º 3 do art.º 410.º do Código Civil, dispensando, desse modo, o reconhecimento presencial das respectivas assinaturas, bem como a certificações pelo notário da existência da licença de utilização do imóvel, renunciando, assim, ao eventual direito de invocar a nulidade do presente contrato-promessa, com base na preterição de tais formalidades, sendo que, caso tal compromisso não seja respeitado, consubstanciará abuso de direito. -----

Cláusula Décima Terceira

O presente contrato-promessa produz os seus efeitos jurídicos a partir da data da respectiva celebração. -----

Este contrato, constituído por 5 (cinco) páginas e elaborado em [•] cópias, ambos os exemplares valendo como documento original, vai ser rubricado e assinado por todas as Partes Contratantes, em sinal de inteira conformidade e plena concordância com o seu conteúdo, ficando um exemplar na posse de cada uma delas. -----

Celebrado em [•], aos [•] dias do mês de [•] de [•]

Os Promitentes Vendedores,

O Promitente Comprador,
