



Comboios de Portugal, E.P.E.

## **ANEXO II**

### **Prédio urbano na Rua Castilho n.º 3 e 3A em Lisboa**

#### **PROJETO**

**de**

#### **CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

##### **ENTRE:**

**1.º – CP – Comboios de Portugal, E.P.E.**, pessoa coletiva n.º 500 498 601, com sede na Calçada do Duque, 14 a 20, em Lisboa, com o capital estatutário de de € 3.850.091.940,00, representada por ..... e ....., adiante designada por PRIMEIRO CONTRAENTE OU PROMITENTE VENDEDORA,

e

**2.º – F** ..... contribuinte (ou pessoa coletiva) n.º ..... e portador do B I (ou C.C.) n.º...., emitido em ----/----/----, pelo Arquivo de Identificação de ....., residente em ....., adiante designado por SEGUNDO CONTRAENTE OU PROMITENTE COMPRADORA,

Considerando que:

— A Promitente Vendedora é dona e legítima proprietária do prédio .....

— É intenção da Promitente Vendedora vender o imóvel no estado e condições em que se encontra à Promitente Compradora, e é intenção desta comprar-lho (s), tudo nos termos e condições previstos neste Contrato,

é celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda que se rege pelos Considerandos supra e pelas cláusulas seguintes:



Comboios de Portugal, E.P.E.

### **Cláusula 1.ª**

O PRIMEIRO CONTRAENTE é o único dono e legítimo possuidor do imóvel que se passa a descrever:

-Prédio urbano, sito na rua Castilho n.º 3 e 3A, em Lisboa, constituído por edifício com cave, R/C e 3 pisos, descrito na conservatória do registo predial de Lisboa ficha 381 e inscrito na Matriz urbana da freguesia de S. Mamede sob o artigo 565. Certificação energética e ar interior nº SCE87783235 com classificação "C".

### **Cláusula 2.ª**

1 — Pelo presente contrato o PRIMEIRO CONTRAENTE promete vender, devoluto e livre de quaisquer ónus ou encargos, ao SEGUNDO CONTRAENTE, e este promete comprar-lhe, o prédio identificado na cláusula anterior, pelo preço de €..... (.....).

2— O SEGUNDO CONTRAENTE declara ter perfeito conhecimento do estado de conservação em que se encontra o imóvel objeto do presente contrato.

3 — O PROMITENTE COMPRADOR expressamente manifesta e declara que previamente à celebração do presente contrato:

- a) Procedeu à vistoria ao local;
- b) Analisou a documentação e ele relativa;
- c) Tem conhecimento integral do seu estado físico e das respetivas áreas, confrontações e condições jurídicas atuais (nomeadamente matriciais e registrais).

4 — O imóvel será vendido no estado em que se encontra que é do inteiro conhecimento do SEGUNDO CONTRAENTE, e relativamente ao qual a CP não dá quaisquer declarações ou garantias respeitantes a (i) à aptidão para a finalidade que o SEGUNDO CONTRAENTE pretende dar-lhe, e (ii) às condições físicas dos bens que integram o imóvel.



Comboios de Portugal, E.P.E.

5 – A PROMITENTE COMPRADORA igualmente assume e declara que podem existir discrepâncias entre as áreas constantes da descrição dos imóveis no registo predial e na matriz e a realidade física existente, discrepâncias que, em qualquer caso, não serão impeditivas da outorga da escritura pública de compra e venda nos exatos termos e condições aqui acordados, designada, mas não unicamente quanto ao preço.

### **Cláusula 3.ª**

1 – O PRIMEIRO CONTRAENTE recebe nesta data do SEGUNDO CONTRAENTE a quantia de €..... (.....), a título de sinal e a quantia de €..... (.....) a título de antecipação de pagamento, mas sem carácter de sinal, de que aquele dá a respetiva quitação neste contrato.

2 – A restante parte do preço, no valor de €..... (.....), será paga pelo SEGUNDO CONTRAENTE no ato da escritura pública de compra e venda.

3 – Os pagamentos devem ser realizados por cheque bancário de banco estabelecido em Portugal.

4 – Em caso de atraso na celebração da escritura, por motivo imputável ao SEGUNDO CONTRAENTE, e sem prejuízo da resolução do contrato nos termos do presente contrato e da lei, há lugar ao pagamento de juros, à taxa legal de juros de mora, acrescida de dois pontos percentuais, que devem ser pagos à CP até à data da escritura, sem o qual a mesma não se pode realizar.

### **Cláusula 4.ª**

1 – A escritura será celebrada no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do presente contrato promessa.

2 – A escritura será marcada pelo PRIMEIRO CONTRAENTE, devendo avisar o SEGUNDO com 10 (dez) dias de antecedência.



Comboios de Portugal, E.P.E.

3 — O SEGUNDO CONTRAENTE deverá facultar ao PRIMEIRO todos os documentos necessários à escritura, com a antecedência mínima de 8 dias em relação à data prevista para a escritura.

#### **Cláusula 5.ª**

São por conta do SEGUNDO CONTRAENTE todas as despesas e encargos relacionadas com a celebração do presente contrato promessa bem como da escritura pública de compra e venda, incluindo o IMT e bem assim como as taxas e os emolumentos devidos por eventuais atos de registo relativos à aquisição.

#### **Cláusula 6.ª**

1. A obrigação de realizar a compra e venda ora prometida está condicionada à prévia renúncia, expressa ou tácita, pelos respetivos beneficiários, ao exercício dos direitos legais de preferência.

2. Todas as comunicações necessárias ao exercício dos direitos legais de preferência pelos respetivos titulares, são da responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, a qual diligenciará com a maior brevidade na sua realização, do facto dando conhecimento à Promitente Compradora.

3. Caso algum dos respetivos beneficiários venha a exercer o seu direito legal de preferência, a Promitente Vendedora do facto dará imediato conhecimento à PROMITENTE COMPRADORA, juntando cópia do documento comprovativo do referido exercício, obrigando-se igualmente a devolver-lhe, em singelo e no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contado data a partir da qual tomou conhecimento da intenção de preferir, todas as quantias recebidas por conta do Preço.

#### **Cláusula 7.ª**

1 — O incumprimento deste contrato, por parte dos CONTRATAENTES confere ao CONTRAENTE não faltoso o direito de resolver o presente contrato com as



Comboios de Portugal, E.P.E.

consequências previstas no n.º 2 do artigo 442.º do Código Civil — se após notificação escrita à outra parte para cumprir esta não satisfizer a obrigação em falta no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da respetiva receção —, sem prejuízo de poder requerer a execução específica do contrato, nos termos da lei, e sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Em caso de incumprimento definitivo do contrato promessa pela PROMITENTE VENDEDORA esta deverá devolver à PROMITENTE COMPRADORA o sinal recebido acrescido, no caso de incumprimento culposo daquela, dos juros legais durante o período de desembolso, não tendo o promitente comprador direito a qualquer outra quantia ou indemnização, seja a que título for.

#### **Cláusula 8.ª**

As Partes expressamente declaram que, na presente data, não se opera a tradição do Imóvel, situação que apenas ocorrerá com a outorga da escritura pública de compra e venda do Imóvel e o pagamento integral do Preço.

#### **Cláusula 9.ª**

1 — Os CONTRAENTES convencionam o foro da Comarca de Lisboa, com renúncia a qualquer outro, como foro competente, para dirimir todas as questões emergentes da interpretação, incumprimento, validade ou execução do presente contrato.

2 — Em tudo o que o presente contrato for omissivo, o mesmo rege-se pela legislação portuguesa aplicável.

Este contrato é celebrado em dois exemplares, com igual valor probatório, ficando cada um deles em poder de cada uma das partes.

Lisboa, xx de xxxxxxxxxxxxxx de 2018.



Comboios de Portugal, E.P.E.

O PRIMEIRO CONTRAENTE

O SEGUNDO CONTRAENTE

(assinaturas reconhecidas notarialmente, na qualidade)