



Comboios de Portugal, E.P.E.

## **ANEXO II**

**Imóvel na Rua Faria Guimarães, 379, 1º andar na cidade do Porto**

**Projeto**

**de**

**CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

### **ENTRE:**

**1.º – CP – Comboios de Portugal, E.P.E.**, pessoa coletiva nº 500 498 601, com sede na Calçada do Duque, 14 a 20, em Lisboa, com o capital estatutário de € 3.905.000.000,00, representada por ..... e ....., adiante designada por PRIMEIRO CONTRAENTE,

e

**2.º – F .....** contribuinte (ou pessoa coletiva) n.º ..... e portador do BI (ou C.C.) nº....., emitido em ----/----/----, pelo Arquivo de Identificação de ....., residente em ....., adiante designado por SEGUNDO CONTRAENTE.

Considerando que:

— A Promitente Vendedora é dona e legítima proprietária do prédio sito na Rua Faria Guimarães, 379, 1º andar na cidade do Porto;

— 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;



Comboios de Portugal, E.P.E.

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

### **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 Faria Guimarães, 379, 1º andar na cidade do Porto, união das freguesias de Cedofeita, Stº Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 205/19911128 (D) e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 9496 da referida freguesia. Certificação energética e ar interior nº SCE47783332 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 € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euros).

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 a 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



Comboios de Portugal, E.P.E.

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.

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 € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euros), a título de sinal e a quantia de € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euros) 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 € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ euros), 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**



Comboios de Portugal, E.P.E.

- 1 — A escritura será celebrada no prazo de 60 (sessenta) 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.
- 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 (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) 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.



Comboios de Portugal, E.P.E.

### **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 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.



Comboios de Portugal, E.P.E.

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

Lisboa, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

O PRIMEIRO CONTRAENTE

O SEGUNDO CONTRAENTE

(assinaturas reconhecidas notarialmente, na qualidade)