



CARTÓRIO NOTARIAL SÃO JOÃO DA MADEIRA
NOTÁRIA
MARIA ADELAIDE ESTEVES GONÇALVES

FOTOCÓPIA

CERTIFICO que a presente fotocópia, composta por dez
folhas, está conforme o original e foi extraída da escritura lavrada de
folhas oitenta e seis a folhas oitenta e nove
do Livro de Notas para Escrituras Diversas seiscentos e doze - D

Cartório Notarial de São João da Madeira, 26 de Novembro
de dois mil e quatro

A Notária / ____.^a Ajudante,

CONTA:

Art.º 20 n.º 4 3500

São trinta e cinco
euros

conta Registada sob o n.º 631

CARTÓRIO
DE
SÃO JOÃO DA MADEIRA
Livre 612-0
Fis. 86
[Signature]

COMPRA E VENDA E MÚTUO COM HIPOTECA E FIANÇA

No dia vinte e seis de Novembro do ano dois mil e quatro, no Cartório Notarial do concelho de São João da Madeira, perante mim, Elza Aguiar Correia de Pinho, Segunda Ajudante do mesmo Cartório, em exercício **MARIA ADELAIDE ESTEVES GONÇALVES**, se encontrar a participar num Seminário Ibérico na cidade de Coimbra, compareceram como outorgantes: -----

PRIMEIRO

Adam Saleh Bagunaid, solteiro, maior, natural de Holanda, donde é nacional e residente em [REDACTED] e quando em Portugal à [REDACTED] portador do bilhete de identidade número [REDACTED] emitido em [REDACTED] pela respectiva entidade emissora, contribuinte fiscal número [REDACTED] -----

SEGUNDO

Pedro Nuno de Oliveira Santos, solteiro, maior, natural da freguesia e concelho de São João da Madeira, residente à [REDACTED] portador do bilhete de identidade número [REDACTED] emitidos em [REDACTED] pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, contribuinte fiscal número [REDACTED] adiante designado por mutuário. -----

TERCEIRO

Dr. Rui Miguel da Costa Leite, casado, natural da freguesia de Vila Chã, concelho de Vale de Cambra, e residente na [REDACTED] nesta cidade de São João da Madeira, o qual outorga na qualidade de procurador do: -----

2
1

7

Banco Espírito Santo, S.A., Sociedade Aberta, com sede em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número mil seiscentos e sete com o capital social de um bilião de euros, titular do cartão de Pessoa Colectiva número 500 852 367. Verifiquei a qualidade para este acto do outorgante pela procuração já arquivada neste Cartório Notarial no maço de documentos que as partes pretendem arquivar do ano de dois mil como documento número cento e setenta e sete. -----

QUARTOS

Américo Augusto dos Santos e mulher Maria Augusta Leite de Oliveira Santos, casados sob o regime da comunhão de adquiridos, ambos naturais da freguesia e concelho de São João da Madeira, onde são residentes à rua [REDACTED] contribuintes fiscais números [REDACTED]
[REDACTED] -----

Verifiquei a identidade do primeiro, segundo pela exibição dos seus documentos de identidade e a do terceiro e quartos outorgantes por conhecimento pessoal. -----

Declarou o primeiro outorgante que vende ao segundo outorgante o seguinte: -----

Fracção autónoma, designada pela letra “E”, destinada a habitação, sita no segundo direito, com três assoalhadas, cozinha e casa de banho, e demais composição constante da escritura de propriedade horizontal. -----

Esta fracção pertence ao prédio sito à Rua Marcos Portugal, nº 33A, 33 e 33B, freguesia de Santa Isabel, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 702, com o valor patrimonial tributário correspondente à fracção de 78.923,40 euros, está descrito na Sétima

3

CARTÓRIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA	
Livro	612-0
Fls.	87
<i>[assinatura]</i>	

Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número cento e setenta e dois, freguesia de Santa Isabel, estando a aquisição da fracção registada a favor do vendedor pela inscrição G-um e afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição F-um. -----

Que esta venda é feita pelo preço de **duzentos e quarenta e cinco mil euros**, quantia já recebida. -----

Mais declarou o primeiro outorgante sob sua responsabilidade: -----

Que esta fracção se destina exclusivamente a habitação. -----

Declarou o segundo outorgante: -----

Que aceita a presente compra nos exarados e que destina o imóvel a sua habitação própria e permanente. -----

Que a presente aquisição se encontra pendente de registo provisório a seu favor pela apresentação número dezasseis de dez de Novembro do ano de dois mil e quatro. -----

Declararam o segundo e terceiro outorgantes, este na qualidade em que outorga: -----

Que por esta mesma escritura, ele, segundo outorgante, se confessa devedor ao Banco Espírito Santo S.A, que o terceiro outorgante representa, da importância de **cento e setenta e cinco mil euros**, que neste acto recebeu do mesmo Banco, por empréstimo que este lhe concede ao abrigo das normas para o **regime geral do crédito à habitação**. -----

Que o referido empréstimo, no montante de **cento e setenta e cinco mil euros**, será liquidado em **trinta anos**, em **trezentas e sessenta** prestações mensais constantes sucessivas de capital e juros, vencendo-se a primeira no dia dez do mês seguinte a esta escritura, com a respectiva

regularização de juros. -----

Que a taxa de juro inicial do empréstimo será de **dois vírgula oitenta e cinco por cento**, correspondente à taxa anual efectiva de **dois vírgula oitenta e nove por cento**. A taxa válida para efeitos de registo predial é a efectiva. -----

Que a taxa de juro aplicável ao empréstimo será revista com a periodicidade **trimestral** e corresponderá à **Euribor** de referência, acrescida de **zero vírgula seis por cento**. A **Euribor** de referência é calculada todos os meses e corresponde à média aritmética das taxas **Euribor** a **três meses** dos dias úteis do mês anterior, com arredondamento para o **oitavo superior**. O mutuante também poderá alterar a taxa de juros, desde que essa alteração resulte de alterações impostas pelo Banco de Portugal quanto ao ratio de solvabilidade. A alteração da taxa de juros tornar-se-á efectiva trinta dias após a sua comunicação, por escrito, ao mutuário. -----

Que, em garantia do bom pagamento da importância mutuada, acrescida dos juros que forem devidos e ainda das despesas judiciais e extrajudiciais que o banco mutuante tenha de fazer no caso de ir a juízo para manter e assegurar o seu crédito e acessórios, em qualquer processo, e que para efeitos de registo são computadas em **sete mil euros**, ele, segundo outorgante, por esta mesma escritura, constitui hipoteca a favor do Banco Espírito Santo, S.A. sobre o imóvel atrás identificado e ora adquirido, hipoteca que se encontra pendente de registo provisório a favor do mesmo Banco pela apresentação número dezassete de dez de Novembro de dois mil e quatro. -----

5

CARTÓRIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA	
Livro	627
Fls.	88
gacub	

Declararam os quartos outorgantes: -----

Que, em seu nome pessoal constituem-se fiadores e principais pagadores por tudo quanto venha a ser devido ao Banco Espírito Santo, S.A., Sociedade Aberta, em consequência do empréstimo que o mutuário contraiu junto do Banco Espírito Santo, S.A. Sociedade Aberta, e aqui titulado, com expressa renúncia ao benefício da excussão prévia, dando já o seu acordo a quaisquer modificações de taxa de juro e bem assim às alterações de prazo, regime de crédito que venham a ser convencionadas entre o Banco credor e o devedor. -----

A fiança ora constituída manter-se-á plenamente em vigor enquanto subsistir qualquer dívida de capital, de juros ou de despesas, constituídas por qualquer forma, imputável ao indicado devedor. -----

Declararam o segundo, terceiro e quartos outorgantes: -----

Que os referidos empréstimo e hipoteca se regulam pelos termos constantes do documento complementar, elaborado em conformidade com o número dois do artigo sessenta e quatro do Código do Notariado, que vai ficar anexo a esta escritura, que os outorgantes declararam conhecer perfeitamente pelo que dispensam a sua leitura. -----

Declarou o terceiro outorgante: -----

Que para o Banco que representa aceita a confissão de dívida e hipoteca e fiança nos termos exarados. -----

Mais declararam todos os outorgantes sob sua inteira responsabilidade: -----

Que o negócio deste imóvel não foi objecto de intervenção de mediador imobiliário. -----

6
1

ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM. -----

Exibiram: -----

a) Certidão emitida pela 7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa em 23 de Novembro de 2004; -----

b) Certidão emitida pelo Serviço de Finanças de Lisboa, 2º Bairro, em 08 de Novembro de 2004; -----

c) Alvará de licença de utilização número trezentos e trinta e sete, emitido pela Câmara Municipal de Lisboa, em 29 de Dezembro de 1987, para todo o prédio, com excepção da loja existente no rés do chão com prolongamento para a cave, -----

Arquivo: -----

a) Documentos comprovativos da liquidação e cobrança do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) número 160.104.020.118.803, de 22 de Novembro de 2004; -----

b) Pública forma do ofício emitido pela Câmara Municipal de Lisboa donde consta que o Município de Lisboa não é titular do direito de preferência na alienação da dita fracção; -----

c) Pública forma de uma declaração do IPPAR donde consta que os imóveis sitos à dita Rua Marcos Portugal não estão abrangidos por qualquer servidão administrativa da área do património cultural prédio; -----

d) Documento complementar. -----

Adverti os outorgantes de que incorrem na pena prevista para o crime de falsidade de depoimento ou declaração perante notário ou funcionário nomeado para a sua substituição, se tiverem prestado, omitido ou falseado as referidas informações previstas no nº 1 do artº 50º do Decreto-Lei nº

7

CARTÓRIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA	
Livro	512-2
Fls.	88
<i>deu</i>	

211/2004 de 20 de Agosto. -----

Esta escritura foi lida em voz alta aos outorgantes e aos mesmos explicado o seu conteúdo, tendo sido lida pelo primeiro outorgante, e lavrada pelo escrivão Luís Manuel Soares de Jesus. -----

O primeiro outorgante declarou dominar e conhecer a língua portuguesa, tendo por isso dispensado a intervenção de intérprete. -----

Bagamenda

Leitor Nuno Oliveira Santos

*1.º Jul de 04
Avenida Augusto de Santos
N.º 12, 1.º andar, 1.º andar*

A Notária, de *depoimento* ou *escritura*

Elza Aquino Correia de Melo

Estatística: Séries 1FEND Cadernetas 995625388 Verbetes 51283 *deu*

Conta registada sob o número 2528 *deu*

Liquidado o imposto do selo: 1.985,00 euros (1.1 e 15.1. da TGIS) *deu*

DOC. N.º	17
Livro	612-D
Fol.	86
Data	26/11/2004
A Notária	
(Maria Adelaide Esteves Gonçalves)	

Documento complementar elaborado nos termos do número dois do artigo sessenta e quatro do Código do Notariado, que instrui a escritura lavrada n

Cláusulas pelas quais se regula o empréstimo concedido pelo Banco Espírito Santo, S.A., Sociedade Aberta, adiante designado Banco, ao abrigo da legislação em vigor para concessão de **crédito à habitação**.

1.ª — O capital mutuado vencerá juros à taxa fixada nos termos do presente contrato, sendo o pagamento das prestações de capital e/ou juros efectuado nos respectivos vencimentos por débitos na conta de depósitos à ordem aberta em nome do(s) mutuário(s), a qual estes se obriga(m) a manter com provisão suficiente para o efeito.

2.ª — Para efeitos do presente contrato, considera-se «período de juros» cada um dos períodos sucessivos contados a partir da presente data com a periodicidade definida para o pagamento de prestações.

O pagamento dos juros será efectuado postecipadamente no último dia de cada período de juros, coincidindo as datas das prestações de juros com as das prestações de capital.

As variações da taxa de juro, ocorridas com a periodicidade de revisão definida no corpo desta escritura, produzirão efeitos a partir do início da contagem subsequente.

3.ª — O(s) mutuário(s) podem, na data de revisão da taxa aplicável ao empréstimo, de acordo com a periodicidade de revisão definida no corpo deste contrato, requerer a passagem para a taxa variável indexada à taxa de referência interna do Banco, mediante o pagamento de uma comissão.

4.ª — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se a manter um seguro de imóvel sobre o prédio hipotecado, ficando a constar na respectiva apólice, ou em acta adicional, o Banco como credor hipotecário, que fica com o direito de, em caso de sinistro, receber a indemnização devida.

2 1 3
5.^a — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se a manter seguro(s) de vida pelo prazo e montante do empréstimo, para garantir, em caso de morte ou invalidez, a liquidação do montante em dívida de capital e juros. -----

6.^a — A apólice e actas adicionais dos seguros referidos ficam em poder do Banco, e só com o seu prévio acordo poderá(ão) o(s) mutuário(s) alterá-los ou anulá-los, obrigando-se o(s) mesmo(s) a reforçar as garantias prestadas sempre que o Banco o considere necessário. -----

O(s) mutuário(s) é(são) obrigado(s) a mostrar que tem(têm) em dia o pagamento dos prémios dos seguros. Em caso de atraso por parte do(s) mutuário(s) no cumprimento dessas obrigações, poderá o Banco alterar ou anular os seguros e efectuar os correspondentes pagamentos, debitando os respectivos custos na conta de depósitos à ordem dos mutuário(s) aberta no Banco. -----

7.^a — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se a ter pagos e em dia todos os impostos, licenças, contribuições e taxas relativos ao mencionado imóvel, bem como a exhibir os documentos comprovativos de tais pagamentos, quando solicitados, podendo o Banco mutuante, em caso de incumprimento de tal obrigação, efectuá-los, debitando a conta à ordem do(s) mutuário(s). -----

8.^a — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se ainda a não efectuar obras de alteração no imóvel, sua habitação, sem prévia autorização escrita do Banco mutuante, e a fazer as que por este ou por outras entidades competentes lhe(s) forem indicadas por escrito. -----

9.^a — As importâncias em dívida cujo pagamento seja obrigação emergente deste contrato tornar-se-ão imediatamente exigíveis em caso de arresto, penhora, alienação ou arrendamento do bem dado em hipoteca, assim como em caso de incumprimento por parte do(s) mutuário(s) de qualquer das obrigações dele decorrentes, iniciando-se a contagem dos juros à taxa máxima em vigor para as operações activas de igual prazo, acrescida de sobretaxa por mora de dois por cento ao ano. -----

10.^a — Correrão por conta do(s) mutuário(s) e serão por ele(s) pagas, em conformidade com a

3 20
7

conta apresentada pelo Banco mutuante, conta que aqui se refere para os devidos efeitos, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, incluindo as de advogados e solicitadores, que aquele haja de fazer para segurança e cobrança do seu crédito, bem como todas as demais despesas que resultem da celebração e execução deste contrato.-----

11.^a — A presente hipoteca é constituída com a máxima amplitude legal em garantia do bom pagamento da importância mutuada, acrescida dos juros que forem devidos, contados à taxa estabelecida, e ainda das despesas judiciais e extrajudiciais que o Banco tenha de fazer no caso de ir a juízo para manter e assegurar o seu crédito e acessórios em qualquer processo, e subsistirá enquanto o Banco não estiver integralmente pago, abrangendo benfeitorias e acessões presentes e futuras, bem como indemnizações devidas por sinistro, expropriação, e quaisquer outras, que o Banco poderá receber até ao pagamento integral das responsabilidades garantidas.

12.^a — Poderão ser feitos reembolsos antecipados nas datas de vencimento das prestações, no valor mínimo de mil duzentos e quarenta e seis euros e noventa e nove cêntimos cada.-----

A amortização total antecipada, bem como as amortizações parciais na parte da sua soma que exceder vinte e cinco por cento do capital mutuado, serão acrescidas do pagamento de três por cento sobre o valor do reembolso.-----

- Pedro Nuno Oliveira Santos

- Rigel de Ut

- Henrique Santos

- Henrique Santos

22: Spectre ou exequ

ETA Spina correu de novo