

1/9

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre

DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ E ANA FILIPA MATIAS VELOSA

Na qualidade de Promitentes Vendedores

E

ANA CATARINA GAMBOA VAZ E PEDRO NUNO DE OLIVEIRA SANTOS

Na qualidade de Promitentes Compradores

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Celebrado por e entre:

PRIMEIROS: DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ, casado, de nacionalidade espanhola, titular do Documento Nacional de Identidad [REDACTED] emitido pelo Ministerio del Interior de Espanha, válido até [REDACTED] contribuinte fiscal [REDACTED] e mulher **ANA FILIPA MATIAS VELOSA**, [REDACTED] [REDACTED] titular do Cartão de Cidadão n.º [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, válido até [REDACTED] contribuinte fiscal n.º [REDACTED] ambos residentes em [REDACTED] casados sob o regime da separação de bens, adiante designados abreviadamente por **PRIMEIROS CONTRAENTES** ou **PROMITENTES VENDEDORES**;

e

SEGUNDOS: ANA CATARINA GAMBOA VAZ, solteira, maior, natural da freguesia do Campo Grande, concelho de Lisboa, titular do Cartão de Cidadão [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, válido [REDACTED] contribuinte fiscal [REDACTED] e **PEDRO NUNO DE OLIVEIRA SANTOS**, solteiro, maior, natural da freguesia e concelho de São João da Madeira, titular do Cartão de Cidadão [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, válido até [REDACTED] contribuinte fiscal n.º [REDACTED] ambos residentes na [REDACTED] adiante designados abreviadamente por **SEGUNDOS CONTRAENTES** ou **PROMITENTES COMPRADORES**;

(**PROMITENTES VENDEDORES** e **PROMITENTES COMPRADORES** serão igualmente designados por "Parte", quando referidos individualmente, e por "Partes", quando referidos em conjunto).

Considerando que:

1. Os **PROMITENTES VENDEDORES** são donos e legítimos possuidores de um **prédio misto denominado COURELA DO CHÃO**, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, melhor descrito infra, que pretendem vender;
2. O referido prédio misto é composto, entre outros, por um monte de habitação, que inclui uma habitação com 248,23m², piscina e casa das máquinas com cerca de 7,00m²;
3. Tanto a descrição predial, como a inscrição matricial do sobredito prédio estão desatualizadas face à sua área e composição atual, em consequência de obras de ampliação da casa de habitação, devidamente licenciadas pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, e da construção de uma

piscina adjacente à casa, que não foi ainda objeto de licenciamento;

4. Os PROMITENTE COMPRADORES pretendem adquirir o prédio referido em 1. supra na condição de os PROMITENTES VENDEDORES se comprometerem a atualizar a respetiva descrição predial e inscrição matricial quanto à área e composição atual da casa de habitação, mantendo ou incluindo, na descrição predial e na inscrição matricial, a construção existente que se encontra em ruínas, que os PROMITENTES COMPRADORES pretendem, no futuro, reconstruir, e a construção, com cerca de 7,00m², atualmente convertida em casa das máquinas;
5. Os PROMITENTES COMPRADORES pretendem ainda que os PROMITENTES VENDEDORES obtenham o licenciamento da piscina adjacente à casa de habitação e, se necessário, da alteração do uso da respetiva casa das máquinas com cerca de 7,00m²;
6. As Partes têm conhecimento de que está em curso um processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Novo, estando suspensa a apreciação de novos pedidos de licenciamento até à entrada em vigor do PDM revisto;
7. Em consequência do processo de revisão do PDM em curso, não se prevê que os PROMITENTES COMPRADORES consigam obter o licenciamento da piscina e, se necessário, da alteração do uso da respetiva casa das máquinas, antes da data da realização do contrato definitivo de compra e venda;
8. Os PROMITENTES COMPRADORES estão cientes de que da revisão do PDM poderá resultar a impossibilidade de obtenção de licenciamento da piscina adjacente à casa e da alteração do uso da respetiva casa das máquinas, se necessária;

é, livremente e de boa-fé, celebrado o presente contrato promessa de compra e venda (doravante, o "Contrato"), que se rege pelas cláusulas seguintes:

1. Objeto

- 1.1 Os PROMITENTES VENDEDORES são donos e legítimos possuidores do **prédio misto denominado COURELA DO CHÃO**, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, com a área total de 2,2 hectares, descrito na **Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo sob o número 2184, da freguesia de Nossa Senhora da Vila**, composto por terra de cultura arvense, olival, árvores de fruto, monte de habitação, que inclui uma habitação com 248,23m²,

2
1

casa das máquinas com cerca de 7,00m² e piscina, e uma construção em ruína, inscrito na matriz predial sob o artigo matricial urbano número 1627, sito em Fazenda do Chão, 7050-001 Montemor-o-Novo, e artigo matricial rústico número 198, secção Q, ambos da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, destinando-se a parte urbana a habitação, nos termos do Alvará de Utilização n.º 9/2013, emitido aos 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, doravante abreviadamente designado por IMÓVEL.

- 1.2 Sobre o IMÓVEL existe um contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, não renovável, que caducará no dia 31 de outubro de 2021.
- 1.3 Verificam-se discrepâncias, quer quanto à composição, quer quanto às áreas de construção, nomeadamente, mas não só, no que se refere à piscina adjacente à habitação, entre a descrição do IMÓVEL no registo predial e na matriz e a realidade física existente, que os PROMITENTES COMPRADORES expressamente declaram conhecer.
- 1.4 Pelo presente Contrato os PROMITENTES VENDEDORES expressamente se obrigam a vender o IMÓVEL aos PROMITENTES COMPRADORES e estes expressamente se obrigam a comprá-lo, livre de quaisquer ónus ou encargos, livre de pessoas e bens, com exceção das máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento da piscina, e no estado de conservação em que este se encontra atualmente, o qual os PROMITENTES COMPRADORES expressamente declaram conhecer e aceitar.
- 1.5 Os PROMITENTES COMPRADORES expressamente manifestam e declaram que previamente à celebração do presente CONTRATO:
- a) procederam a visita ao IMÓVEL;
 - b) analisaram toda a documentação a ele relativa, designadamente: (i) uma impressão da Certidão Permanente com o código de acesso [REDACTED] (ii) duas cadernetas prediais dos artigos matriciais referidos supra; (iii) cópia do Alvará de Utilização referido supra; e (iv) cópia do Certificado Energético número CE62953732, emitido aos 01.10.2012, válido até 01.10.2022; (v) uma cópia do Ofício 010683 da CCDR do Alentejo datado de 01.09.2008; (vi) uma cópia do Ofício do ICNB com a referência interna Inf. N.º 507/08 de 24/11/02008; e (vii) uma cópia do contrato de arrendamento referido em 1.2 supra;
 - c) têm conhecimento integral do seu estado físico, da sua composição, das respetivas áreas e confrontações atuais;
- prometendo comprar o IMÓVEL como coisa certa.
- 1.6 Os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se expressamente a entregar aos PROMITENTES COMPRADORES, com a maior brevidade possível e impreterivelmente até à data da celebração do contrato prometido, certidão da autorização concedida em 2008 pela CCDR do Alentejo no âmbito da condicionante REN para a reconstrução e ampliação da habitação, bem como do parecer favorável

emitido pelo ICNB no âmbito da condicionante Rede Natura 2000/Sítio de Monfurado para a mesma alteração/ampliação.

2. Preço e Pagamento

2.1 O preço global de venda do IMÓVEL é de € 570.000,00 (quinhentos e setenta mil Euros).

2.2. O pagamento do preço será feito nos seguintes termos:

- a) a título de sinal e princípio de pagamento, os PROMITENTES COMPRADORES entregam nesta data aos PROMITENTES VENDEDORES a quantia de € 57.000,00 (cinquenta e sete mil Euros), através de transferência bancária efetuada para a conta titulada pelos PROMITENTES VENDEDORES com o IBAN [REDACTED] de que estes darão a devida quitação após crédito na referida conta;
- b) no ato de celebração do contrato definitivo de compra e venda, através de cheque bancário ou visado emitido em nome dos PROMITENTES VENDEDORES, os PROMITENTES COMPRADORES pagarão a quantia de € 508.000,00 (quinhentos e oito mil Euros);
- c) o remanescente do preço, no montante de € 5.000,00 (cinco mil Euros), será pago na data de conclusão do processo de licenciamento da piscina adjacente à casa de habitação e da casa das máquinas, nos termos da cláusula 6.

3. Celebração do Contrato Definitivo e Demais Condições

- 3.1 O contrato definitivo de compra e venda deverá ser celebrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a entrega do IMÓVEL pelo arrendatário ou a conclusão do processo de atualização da descrição predial e inscrição matricial a que se referem as alíneas a) e b) da cláusula 6.1, conforme o que ocorrer mais tarde, mas imprerivelmente até 15 de dezembro de 2021.
- 3.2 Para efeitos do disposto no número anterior e da marcação da celebração do contrato definitivo de compra e venda, os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se expressamente a informar, por escrito, os PROMITENTES COMPRADORES logo que o atual arrendatário proceda à entrega do IMÓVEL e logo que esteja concluído o referido processo de atualização registral e matricial.
- 3.3 Caso o contrato definitivo de compra e venda não seja celebrado até à data limite de 15 de dezembro de 2021 por falta de entrega do IMÓVEL pelo arrendatário ou pela demora na atualização registral e/ou matricial por facto não imputável aos PROMITENTES VENDEDORES, devidamente comprovadas por documentos bastantes, os PROMITENTES COMPRADORES poderão resolver o presente Contrato, ficando os PROMITENTES VENDEDORES somente obrigados a devolver aos PROMITENTES COMPRADORES, em singelo e no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis

10
9

a partir da data da resolução, todas as quantias pagas por conta do preço, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto na cláusula 5.4.

- 3.4 A celebração do contrato definitivo de compra e venda será marcada pelos PROMITENTES COMPRADORES, comprometendo-se os PROMITENTES VENDEDORES a entregar-lhes, logo que solicitados por aqueles, todos os documentos que para tal sejam necessários e que estejam na sua posse ou sejam da sua responsabilidade.
- 3.5 Para efeitos do disposto no número anterior, os PROMITENTES COMPRADORES notificarão os PROMITENTES COMPRADORES por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência de pelo menos 10 (dez) dias úteis relativamente à data aprazada, do dia, hora e local do concelho de Lisboa, em que a celebração do contrato definitivo terá lugar.
- 3.6 Após a entrega do IMÓVEL pelo arrendatário, e nos 10 (dez) dias úteis anteriores à data marcada para a outorga da prometida compra e venda, os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se a facultar aos PROMITENTES COMPRADORES o acesso ao IMÓVEL, para exame do seu estado de conservação.
- 3.7 Caso se verifique uma deterioração substancial do estado de conservação do IMÓVEL face ao seu estado de conservação atual, considerando-se como tal aquela que exceda as deteriorações inerentes à sua prudente utilização como habitação, os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se expressamente a proceder, a suas expensas, à correção das identificadas deteriorações ou deficiências até à data da celebração do contrato definitivo.
- 3.8 O estado de conservação atual do IMÓVEL que os PROMITENTES COMPRADORES declaram conhecer e aceitar inclui uma fissura no vidro da cozinha.
- 4. Incumprimento**
- 4.1. Em caso de incumprimento imputável aos PROMITENTES COMPRADORES das obrigações que para si resultem do presente Contrato, os PROMITENTES VENDEDORES poderão resolvê-lo e fazer suas todas as quantias que hajam recebido a título de sinal e princípio de pagamento do preço.
- 4.2 Em caso de incumprimento imputável aos PROMITENTES VENDEDORES das obrigações que para si resultem do presente Contrato, os PROMITENTES COMPRADORES poderão resolvê-lo e exigir a restituição em dobro das quantias por eles pagas a título de sinal e princípio de pagamento do preço, montante que deverá ser pago no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis após notificação para o efeito, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto na cláusula 5.4.
- 4.3 Em alternativa ao regime de incumprimento previsto nos dois números anteriores, a Parte adimplente poderá submetê-lo a execução específica, nos termos do Art.º 830º do Código Civil, de

1/1

modo a obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial da Parte faltosa, sendo expressamente afastado pelas Partes a presunção prevista no n.º 2 daquela disposição legal.

4.4 Em caso algum constituirá incumprimento do presente Contrato imputável aos PROMITENTES VENDEDORES a impossibilidade de celebrar o contrato definitivo de compra e venda em consequência:

- a) do exercício por eventual beneficiário de direito legal de preferência que incida sobre o IMÓVEL;
- b) do incumprimento pelo atual arrendatário do IMÓVEL da obrigação de restituição do locado no final do respetivo contrato de arrendamento.

4.5 Em caso algum constituirá incumprimento do presente Contrato ou do contrato definitivo de compra e venda imputável aos PROMITENTES VENDEDORES:

- a) o indeferimento do pedido de licenciamento da piscina adjacente à casa de habitação e, se necessário, da alteração do uso da casa das máquinas nos termos das cláusulas 6.5 e 6.6.;
- b) a imposição de proceder à demolição da piscina por alguma das Autoridades intervenientes no processo de licenciamento.

5. Condição – Direitos de Preferência

5.1 A obrigação de realizar o contrato definitivo de compra e venda ora prometido é condicionada à prévia renúncia, expressa ou tácita, de eventuais beneficiários de direito legal de preferência sobre o IMÓVEL.

5.2 Incidindo sobre o IMÓVEL algum direito legal de preferência, todas as comunicações necessárias ao exercício do referido direito são da responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES, os quais diligenciarão com a maior brevidade na sua realização, do facto dando conhecimento aos PROMITENTES COMPRADORES.

5.3 No caso previsto no número anterior, caso algum dos respetivos beneficiários venha a exercer o seu direito legal de preferência, os PROMITENTES VENDEDORES do facto darão imediato conhecimento aos PROMITENTES COMPRADORES, juntando cópia do documento comprovativo do referido exercício, obrigando-se igualmente a devolver-lhes, em singelo e no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a partir da data da qual tomaram conhecimento da intenção de preferir, todas as quantias pagas por conta do preço.

5.4 Não tendo os PROMITENTES VENDEDORES, no prazo de 10 (dez) dias úteis referido no número anterior, reembolsado os PROMITENTES COMPRADORES das quantias pagas por conta do preço, mais ficam aqueles constituídos na obrigação de, em acréscimo com a devolução de tais quantias, indemnizar os PROMITENTES COMPRADORES com o montante de € 100,00 (cem Euros) por cada dia de atraso na restituição das mencionadas quantias, bem como de pagar as despesas judiciais e

extrajudiciais em que os PROMITENTES COMPRADORES incorram pela falta de reembolso no prazo estipulado.

6. Condição – Eliminação de Discrepâncias

- 6.1 Os PROMITENTES VENDEDORES obrigam-se a eliminar as discrepâncias existentes entre a descrição do IMÓVEL no registo predial e na inscrição matricial, rústica e urbana, e a realidade física existente, designadamente quanto:
- a) à atualização da área de construção e composição da habitação, que é de 248,23m², com quatro quartos com casa de banho privativa, sala, cozinha, despensa, uma casa de banho social, dois vestíbulos e um alpendre/marquise fechado;
 - b) à composição do prédio misto, que, além da casa de habitação referida na alínea a), é constituído por terra de cultura arvense, olival e árvores de fruto, uma dependência agrícola/casa das máquinas com cerca de 7,00m² e uma habitação, com a área de 113m²;
 - c) à existência da piscina adjacente à habitação.
- 6.2 Os PROMITENTES VENDEDORES obrigam-se a promover a eliminação das referidas discrepâncias, nomeadamente a regularização da piscina adjacente à habitação, de acordo com todas as normas aplicáveis, incluindo, mas não só, em sede de RAN, REN e Rede Natura 2000, e a entregar aos PROMITENTES COMPRADORES comprovativos de todas as necessárias aprovações, autorizações e pareceres ou da sua desnecessidade.
- 6.3 Os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se a realizar as diligências com vista ao processo de eliminação de discrepâncias referido nos números anteriores com a maior brevidade, delas dando conhecimento aos PROMITENTES COMPRADORES, comprometendo-se também a entregar aos PROMITENTES COMPRADORES a certidão predial permanente e as cadernetas prediais rústica e urbana devidamente corrigidas, bem como toda a demais documentação relevante, logo que disponham destes documentos.
- 6.4 A obrigação assumida pelos PROMITENTES VENDEDORES não se extingue com a outorga do contrato definitivo de compra e venda.
- 6.5 No caso de, depois de desenvolvidas todas as diligências, ser indeferido o pedido de licenciamento da piscina e, se necessário, de alteração do uso da casa das máquinas por facto não imputável aos PROMITENTES VENDEDORES, nomeadamente, por força da entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Novo, dar-se-á por integralmente cumprida a obrigação assumida nos termos da presente cláusula, devendo ser pago pelos PROMITENTES COMPRADORES o valor remanescente do preço previsto na alínea c) da cláusula 2.2. no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a partir da data em que os PROMITENTES VENDEDORES deem conhecimento aos

4/11

PROMITENTES COMPRADORES do referido indeferimento, juntando cópia do documento comprovativo.

- 6.6 Caso venha a ser exigida a demolição ou alteração da configuração ou localização da piscina por alguma das Autoridades intervenientes no respetivo processo de licenciamento como condição para o seu deferimento, deverão os PROMITENTES VENDEDORES dar imediato conhecimento de tal facto aos PROMITENTES COMPRADORES, os quais comunicarão, por escrito, aos PROMITENTES VENDEDORES se estão de acordo em efetuar a dita demolição ou alteração ou se pretendem que os PROMITENTES VENDEDORES interrompam o processo de licenciamento. Caso os PROMITENTES COMPRADORES comuniquem aos PROMITENTES VENDEDORES que pretendem que seja interrompido o processo de licenciamento, dá-se igualmente por cumprida a obrigação assumida nos termos da presente cláusula, devendo os PROMITENTES COMPRADORES efetuar o pagamento do valor remanescente do preço previsto na alínea c) da cláusula 2.2. no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a partir da data em que comuniquem aos PROMITENTES VENDEDORES a sua decisão.
- 6.7 Não tendo os PROMITENTES COMPRADORES, no prazo de 10 (dez) dias úteis referido nos números anteriores, pago o valor remanescente do preço aos PROMITENTES VENDEDORES, mais ficam aqueles constituídos na obrigação de, em acréscimo com o pagamento de tal quantia, indemnizar os PROMITENTES VENDEDORES com o montante de € 100,00 (cem Euros) por cada dia de atraso no pagamento da mencionada quantia, bem como de pagar as despesas judiciais e extrajudiciais em que os PROMITENTES VENDEDORES incorram pela falta de pagamento no prazo estipulado.
- 6.8 O indeferimento do pedido de licenciamento da piscina ou a imposição de demolição ou alteração da configuração ou localização da piscina nos termos previstos em 6.5 e 6.6 supra, em caso algum constituirão os PROMITENTES VENDEDORES na obrigação de indemnizar os PROMITENTES VENDEDORES seja a que título for, nem terá qualquer efeito no preço de venda estipulado na cláusula 2.1.
- 6.9 No caso previsto em 6.6, as obras de demolição e/ou de alteração da piscina e respetivos custos são da responsabilidade dos PROMITENTES COMPRADORES.

7. Declarações e Garantias

- 7.1 Os PROMITENTES VENDEDORES declaram e garantem aos PROMITENTES COMPRADORES que:
- a) Salvo no que respeita à piscina adjacente à habitação, o IMÓVEL não sofreu quaisquer alterações que exijam outra licença ou autorização de utilização além da indicada na cláusula 1.1 e foram obtidas todas as licenças, autorizações e pareceres favoráveis exigidos por lei quanto ao IMÓVEL, nomeadamente, mas não só, no âmbito das condicionantes REN e Rede Natura 2000;

10
h

- b) Não existe, nem se prevê que venha a existir, qualquer litígio judicial ou extrajudicial relativamente ao IMÓVEL ou ao direito de propriedade prometido vender;
 - c) Não se encontra pendente nenhuma ação policial, administrativa, judicial ou arbitral que afete ou possa vir a afetar direta ou indiretamente o IMÓVEL ou qualquer parte deste ou o direito de propriedade prometido vender aos PROMITENTES COMPRADORES;
 - d) Não existe qualquer contrato promessa de compra e venda, outro contrato de arrendamento além do referido na cláusula 1.2 ou contrato de qualquer outro tipo ou natureza relacionado com os PROMITENTES VENDEDORES ou com o IMÓVEL, que possa limitar, por qualquer forma, a sua disposição por parte dos PROMITENTES VENDEDORES ou a sua utilização pelos PROMITENTES COMPRADORES;
 - e) Não existe qualquer dívida fiscal ou de outra natureza resultante da aquisição, titularidade ou utilização do IMÓVEL pelos PROMITENTES VENDEDORES;
 - f) Na data da celebração da prometida compra e venda, o IMÓVEL (i) estará livre de ónus, hipotecas, outros encargos ou responsabilidades, seja de que natureza for, (ii) estará em condições idênticas às atuais e livre e devoluto de pessoas e bens, com exceção das máquinas e equipamentos de funcionamento da piscina, (iii) estará inscrito no Serviço de Finanças e na Conservatória do Registo Predial em nome dos PROMITENTES VENDEDORES, com exclusão de terceiros proprietários, usufrutuários ou titulares de qualquer outro direito, e (iv) não apresentará as discrepâncias entre a descrição no registo predial e na matriz predial e a realidade física existente a que se referem as alíneas a) e b) da cláusula 6.1.
- 7.2 Os PROMITENTES VENDEDORES reconhecem expressamente que a exatidão e veracidade das declarações e garantias supra são essenciais à vontade expressa pelos PROMITENTES COMPRADORES neste Contrato, que não contrariariam se assim não fosse, e que tais declarações e garantias são exatas e verdadeiras nesta data e no momento da celebração do contrato prometido, ainda que não constem do mesmo, pelo que a violação de qualquer delas implica o incumprimento de todo o Contrato, com a aplicação das disposições legais respetivas, e a responsabilidade resultante da sua violação perdurará mesmo após a celebração da prometida compra e venda.
- 7.3 Os PROMITENTES VENDEDORES indemnizarão e exonerarão os PROMITENTES COMPRADORES por e contra quaisquer danos em que estes incorram por violação das declarações e garantias prestadas pelos PROMITENTES VENDEDORES.

8. Despesas e Encargos

- 8.1 Todos os custos e despesas inerentes à aquisição do IMÓVEL, à assinatura deste Contrato e à compra e venda que se promete realizar, nomeadamente, mas não só, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo, honorários de notário ou similares e custos de registo, são da conta e inteira responsabilidade dos PROMITENTES COMPRADORES.
- 8.2 Os PROMITENTES COMPRADORES obrigam-se expressamente a suportar todos os encargos e despesas relacionadas com o IMÓVEL vencidos após a data da realização da prometida compra e venda, designadamente, mas não só, o Imposto Municipal sobre Imóveis, ficando, porém, a cargo dos PROMITENTES VENDEDORES (i) todas as despesas e encargos com a eliminação das discrepâncias entre a descrição do IMÓVEL no registo predial e na matriz e a realidade física existente, (ii) todas as despesas e encargos com a obtenção da documentação relativa ao IMÓVEL e à prometida transmissão que lhes digam respeito e que, nos termos da lei ou deste Contrato, seja necessária para a outorga do contrato prometido, (iii) todas as despesas e encargos com a desocupação do locado pelo atual arrendatário e com a correção das deteriorações ou deficiências do IMÓVEL que devam ser corrigidas, (iv) todas as despesas com o cancelamento de quaisquer ónus e encargos, designadamente hipotecas, que tenham por objeto o IMÓVEL, e (v) todas as despesas e encargos inerentes à titularidade e posse do IMÓVEL que se mostrem devidos ou incorridos até à data da celebração do prometido negócio, ainda que se vençam em data posterior.

9. Disposições Diversas

9.1 Contrato Integral e sua Divisibilidade

- 9.1.1 Este Contrato constitui a totalidade do acordado entre as Partes e substitui-se a qualquer Contrato, acordo ou entendimento prévio, escrito ou oral, existente entre estas com respeito ao objeto do presente Contrato.
- 9.1.2 A determinação da ilegalidade, ineficácia ou ininteligibilidade total de uma disposição do presente Contrato ou de parte dela por parte de um Tribunal não afetará, em princípio, a validade das demais disposições do presente Contrato, salvo em qualquer dos casos, se da declaração da invalidade, ineficácia ou ininteligibilidade, resultar alteração substancial das bases do negócio subjacente ao presente contrato ou das do contrato prometido.

9.2 Tradição

- 7.3.1 A tradição do Imóvel ocorrerá com a outorga do contrato definitivo de compra e venda e o pagamento das parcelas do preço estipuladas nas alíneas a) e b) da cláusula 2.2.

9.3 Lei e Foro Competente

- 9.3.1 O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com a Lei Portuguesa.

9.3.2 Qualquer litígio, controvérsia ou reclamação emergente ou relacionada com o presente Contrato, incluindo, sem a isso se limitar, qualquer litígio sobre a interpretação, validade, execução ou incumprimento do mesmo, ou sobre qualquer disposição legal, deverá ser resolvido amigavelmente por comum acordo.

9.3.3 Não sendo este obtido no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que uma Parte haja recebido a comunicação escrita em que a outra Parte defina os termos do diferendo e solicite a resolução do mesmo, as Partes concordam que o litígio será decidido pelo Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

9.4 Exemplares

9.4.1 O presente Contrato será assinado em dois exemplares, sendo cada um deles considerado como original.

9.5 Notificações

9.5.1 Salvo quando forma especial for exigida no presente Contrato, todas as comunicações entre as Partes relativamente a este Contrato devem ser feitas por escrito, mediante protocolo, carta registada ou correio eletrónico com recibo de receção e leitura, e dirigidas para os seguintes endereços e postos de receção:

PROMITENTES VENDEDORES

A/C: Ana Filipa Matias Velosa

PROMITENTES COMPRADORES

A/C: Ana Catarina Gamboa Vaz

E-mail:

9.5.2 A alteração de qualquer das moradas e postos de receção indicados no número anterior da presente Cláusula deve ser comunicada à outra Parte, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, com recibo de receção e leitura, com 30 (trinta) dias de antecedência.

9.5.3 As comunicações protocoladas ou mediante carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo protocolo ou aviso ou na data do recibo de leitura.

9.5.4 Para efeitos de citação em processo judicial para cumprimento de obrigações pecuniárias, incluindo por correio normal previsto no Código de Processo Civil Português, as Partes convencionam as moradas referidas na cláusula 9.5.1 e, em sua substituição, as que venham a ser válida, eficaz e oportunamente comunicadas pela outra Parte nos termos deste Contrato.

13
4

9.6 Alteração do Contrato

Quaisquer alterações ao presente Contrato efetuar-se-ão por mútuo acordo, através de documento escrito assinado por ambas as Partes que fará parte integrante deste.

9.7 Utilização de Dados Pessoais

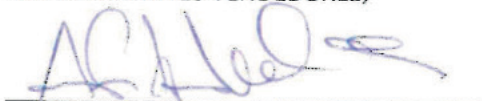
As Partes dão o seu consentimento expresso para que a outra Parte possa utilizar os seus dados pessoais na medida do necessário para o cumprimento das suas obrigações decorrentes do presente Contrato, podendo cedê-los a terceiros apenas e só com esse fim, nos termos do disposto no Regulamento Geral da Proteção de Dados.


7.8 Intervenção de Mediadora Imobiliária

Os PROMITENTES VENDEDORES declaram que intervém neste negócio, na qualidade de mediadora imobiliária, a empresa Pontual - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda., com sede em Lisboa, na Rua Cristóvão de Figueiredo, 10 A, 1600-050 Lisboa, Titular do Cartão de Pessoa Coletiva nº [REDACTED] titular da Licença AMI n.º 476.

EM FÉ DO QUE o presente Contrato foi executado e assinado pelas Partes, em Lisboa, aos 30 de setembro de dois mil e vinte e um, em dois exemplares, ficando um exemplar na posse de cada uma das Partes.

OS PROMITENTES VENDEDORES,





OS PROMITENTES COMPRADORES,

RECONHECIMENTO PRESENCIAL DE ASSINATURAS

Nos termos do art.º 38º do Decreto-Lei nº. 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria nº.657-B/2006, de 29 de Junho, reconheço as assinaturas, feitas pelos próprios, na minha presença, de:-----

a) **DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ**, cuja identidade verifiquei pelo Documento Nacional de Identidad nº 06565482V, válido até 19.07.2022, emitido pelas entidades competentes de Espanha, cujo original me foi exibido e que devolvi; e-----

b) **ANA FILIPA MATIAS VELOSA**, cuja identidade verifiquei pelo Cartão de Cidadão nº 09649170, válido até 31.08.2028, cujo original me foi exibido e que devolvi;-----
ambas apostas no documento que antecede denominado Contrato Promessa de Compra e Venda, datado do dia de hoje, que rubriquei, referente ao **prédio misto denominado COURELA DO CHÃO**, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, descrito na **Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo** sob o **número 2184, da freguesia de Nossa Senhora da Vila**, inscrito na matriz predial sob o **artigo matricial urbano número 1627**, sito em Fazenda do Chão, 7050-001 Montemor-o-Novo, e **artigo matricial rústico número 198, secção Q**, ambos da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, destinando-se a parte urbana a habitação, nos termos do **Alvará de Utilização n.º 9/2013, emitido aos 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo**, cujo original me foi exibido e que devolvi.-----

Lisboa, 30 de Setembro de 2021

A Advogada
RUTE CASTRO DE SOUSA
ADVOGADA (R.L.)
NIF 182 380 637 - C. R. 12644

Registo na Ordem dos Advogados sob o n.º 12644L/ 540



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Rute Castro de Sousa

CÊDULA PROFISSIONAL: 12644L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais presenciais

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Ana Filipa Matias Velosa

Cartão de Cidadão [REDACTED]

OBSERVAÇÕES

Reconheço as assinaturas, feitas pelos próprios, na minha presença, de:

a) DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ, cuja identidade verifiquei pelo Documento Nacional de Identidad [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pelas entidades competentes de Espanha, cujo original me foi exibido e que devolvi; e

b) ANA FILIPA MATIAS VELOSA, cuja identidade verifiquei pelo Cartão de Cidadão n.º [REDACTED] válido até [REDACTED] cujo original me foi exibido e que devolvi;

ambas apostas no documento que antecede denominado Contrato Promessa de Compra e Venda, datado do dia de hoje, que rubriquei, referente ao prédio misto denominado COURELA DO CHÃO, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo sob o número 2184, da freguesia de Nossa Senhora da Vila, inscrito na matriz predial sob o artigo matricial urbano número 1627, sito em Fazenda do Chão, 7050-001 Montemor-o-Novo, e artigo matricial rústico número 198, secção Q, ambos da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, destinando-se a parte urbana a habitação, nos termos do Alvará de Utilização n.º 9/2013, emitido aos 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, cujo original me foi exibido e que devolvi.

EXECUTADO A: 2021-09-30 12:34

REGISTADO A: 2021-09-30 12:38

COM O N.º: 12644L/540

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código [REDACTED]

RUTE CASTRO
ADVOGADA
NIF 182 300 637 - C. P. 12644L