

**CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM FUTURO SOB CONDIÇÃO
RESOLUTIVA**

(Minuta)

ENTRE:

Infraestruturas de Portugal, S.A., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 503 933 813, com sede em Almada, na Praça da Portagem, com o capital social de € 4.745.375.000,00 (quatro mil, setecentos e quarenta e cinco milhões, trezentos e setenta e cinco mil euros), representada pelo Senhor _____ ao abrigo _____, com poderes para o ato e adiante designada por IP, S.A. ou PROMITENTE VENDEDORA;

E

_____, _____, (ou) representada por _____, com poderes para o ato _____, adiante designada por PROMITENTE COMPRADORA;

Considerando que:

- a) A PROMITENTE VENDEDORA é a empresa gestora da infraestrutura ferroviária nacional nos termos do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de maio;
- b) O prédio urbano, sito na Travessa do Recolhimento Lázaro Leitão, n.º 21, freguesia de S. Vicente, concelho e distrito de Lisboa, (ID 3981), com área total de 1.015,00m², área de implantação de 431,20 m² e área de construção de 1.595,00m², encontra-se, na presente data, integrado no domínio público ferroviário de que a PROMITENTE VENDEDORA é entidade gestora;
- c) A PROMITENTE COMPRADORA apresentou a melhor proposta no procedimento de venda pública por carta fechada, levado a cabo pela PROMITENTE VENDEDORA em
- d) O prédio identificado em b) não se encontra adstrito ao serviço ferroviário;
- e) O prédio aguarda a prolação de despacho conjunto de desafetação daquele imóvel do domínio público ferroviário, nos termos do disposto no art.º 24º do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro;
- f) Nos termos da disposição legal referida no considerando anterior, o bem imóvel integrará o património autónomo da IP, S.A. através daquela desafetação, ingressando dessa forma nos bens passíveis de atos de comércio jurídico pela PROMITENTE VENDEDORA.



É livremente, de boa-fé celebrado e reciprocamente aceite o presente CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM FUTURO SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA, que assenta nos pressupostos identificados nos considerandos anteriores e se regerá pelas condições expressas nas cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira
(Promessa de Compra e Venda)**

Pelo presente contrato, e nos termos e condições nele previstos, a PROMITENTE VENDEDORA promete vender, livre de ónus e encargos, à PROMITENTE COMPRADORA, que promete comprar, o prédio urbano, sito na Travessa do Recolhimento Lázaro Leitão, n.º 21, freguesia de S. Vicente, concelho e distrito de Lisboa, (ID 3981), com área total de 1.015,00m², área de implantação de 431,20 m² e área de construção de 1.595,00m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1026 da freguesia de S. Vicente, melhor identificado no Desenho n.º 10003287244, que constitui o Anexo I ao presente contrato, e que dele faz parte integrante para todos os efeitos legais, doravante designado “o Prédio”.

**Cláusula Segunda
(Titularidade do Património)**

Ambas as Partes reconhecem que o Prédio faz, presentemente, parte integrante dos bens do domínio público ferroviário do Estado, sob gestão da IP, S.A. e se destina a ser desafetado deste domínio para sua posterior integração no património autónomo (domínio privado) da IP, nos termos legalmente previstos.

**Cláusula Terceira
(Valor e condições de pagamento)**

1. O preço da prometida compra e venda é de € (.....euros) sendo o respetivo pagamento efetuado pela PROMITENTE COMPRADORA à PROMITENTE VENDEDORA, da seguinte forma:
 - a) € (.....) correspondente a 10% (dez por cento) do valor de aquisição nesta data, a título de sinal e princípio de pagamento, pelo qual a PROMITENTE VENDEDORA dá à PROMITENTE COMPRADORA a respetiva quitação, através de cheque bancário n.º _____ sobre o banco _____, salvo boa cobrança;
 - b) O remanescente do preço, no montante de € (.....), correspondente a 90% (noventa por cento) do valor de aquisição, será pago no ato da outorga da escritura pública de compra e venda.
2. Os pagamentos serão realizados por cheque bancário, emitido à ordem de Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E.
3. A eficácia do presente contrato, fica condicionada à boa cobrança do cheque referente ao



pagamento da quantia mencionada na alínea a), do nº 1 da presente cláusula.

**Cláusula Quarta
(Desafetação do Domínio Público Ferroviário)**

A PROMITENTE VENDEDORA obriga-se a requerer a prolação do despacho conjunto de desafetação do Prédio, bem como praticar todos os atos subsequentes, conducentes à plena integração daquele no seu património autónomo da IP, nomeadamente os atos de registo predial e inscrição matricial que se venham a revelar necessários para o efeito.

**Cláusula Quinta
(Condições Resolutivas)**

1. O presente contrato promessa está sujeito à condição resolutiva da não prolação do despacho conjunto de desafetação, no prazo de 1 (um) ano a contar da data da celebração do presente contrato, não obstante tenha sido apresentado requerimento para tal pela PROMITENTE VENDEDORA.
2. Caso não seja emitido despacho conjunto de desafetação no prazo referido no número anterior por facto não imputável à PROMITENTE VENDEDORA, considerar-se-á prorrogado o prazo acima referido, automaticamente, uma vez única, por mais 1 (um) ano.
3. Caso se verifique a condição resolutiva descrita nos números anteriores, os seus efeitos operam retroativamente, nos termos do art.º 276º do Código Civil, havendo lugar à devolução do pagamento (em singelo) prestado pela PROMITENTE COMPRADORA no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da notificação que a esse respeito seja efetuada pela PROMITENTE VENDEDORA, considerando-se resolvido e assim extinto o presente contrato.
4. Durante o período de prorrogação do prazo referido no ponto 2, pode o PROMITENTE COMPRADORA desistir do contrato, havendo lugar à devolução em singelo do pagamento efetuado a título de sinal.

**Cláusula Sexta
(Escritura Pública)**

1. A outorga da escritura pública de compra e venda do Prédio terá lugar no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a execução dos atos de registo predial ou de inscrição ou atualização matricial, conforme o que ocorra em último lugar, em dia, hora e Cartório Notarial a indicar pela PROMITENTE VENDEDORA à PROMITENTE COMPRADORA através de carta registada com aviso de receção, expedida com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data designada.
2. A PROMITENTE COMPRADORA compromete-se a obter e enviar à PROMITENTE VENDEDORA até 10 (dez) dias antes da data marcada para a escritura pública, toda a



documentação legalmente exigível, bem como todos os elementos que lhe forem solicitados com vista à celebração da mencionada escritura.

3. O Prédio será entregue à PROMITENTE COMPRADORA no ato de realização da escritura.
4. No caso de a outorga da escritura pública de compra e venda do Prédio não ocorrer nos termos do estabelecido no número 1 da presente cláusula, por facto imputável à PROMITENTE COMPRADORA considera-se definitivamente incumprido o presente contrato.

Cláusula Sétima (Incumprimento Contratual)

O incumprimento do presente Contrato-Promessa, verificando-se as condições para a sua plena eficácia, isto é tendo havido a prolação despacho conjunto de desafetação, segue o regime decorrente do Código Civil, nos seguintes termos:

1. O incumprimento definitivo pela PROMITENTE VENDEDORA, confere à PROMITENTE COMPRADORA o direito de resolver o presente contrato e ainda exigir da PROMITENTE VENDEDORA a restituição da importância paga a título de sinal.
2. A PROMITENTE VENDEDORA terá igualmente o direito de resolver o presente contrato, fazendo suas todas as importâncias recebidas ao abrigo do presente contrato, em caso de incumprimento definitivo por parte da PROMITENTE COMPRADORA.
3. Ambas as partes reconhecem que em caso de incumprimento do presente contrato promessa, as consequências para o promitente faltoso serão exclusivamente as que decorram do convencionado e clausulado no presente contrato.

Cláusula Oitava (Despesas)

1. Correm por conta da PROMITENTE VENDEDORA todos os custos e as despesas a que se refere o n.º1 da Cláusula Quarta.
2. Correm por conta da PROMITENTE COMPRADORA todos os custos e despesas inerentes à outorga da escritura pública de compra e venda do Prédio, nomeadamente, os emolumentos fiscais relativos ao pagamento do Imposto Municipal sobre a Transição Onerosa de Bens Imóveis (IMT) e relativos ao Imposto de Selo (IS), os emolumentos notariais relativos à outorga da escritura pública de compra e venda e os encargos registais e matriciais com o registo predial e a inscrição matricial posteriores à outorga da escritura.



**Cláusula Nona
(Notificações e Comunicações)**

1. As comunicações e notificações previstas no presente contrato promessa são sempre efetuadas por escrito e remetidas entre as Partes:
 - a) Em mão, desde que comprovadas por protocolo;
 - b) Por correio registado com aviso de receção;
2. Consideram-se para efeitos do presente contrato promessa, como domicílios das Partes, as seguintes moradas:
 - a) PROMITENTE VENDEDORA:

IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A.
Avenida de Ceuta - Estação Ferroviária de Alcântara-Terra
1300-254 Lisboa
 - b) PROMITENTE COMPRADORA:

.....
.....
.....
3. As Partes podem alterar os seus domicílios mediante comunicação prévia dirigida à outra Parte.

**Cláusula Décima
(Modificações)**

1. O presente contrato, conjuntamente com os seus anexos, traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes.
2. A PROMITENTE VENDEDORA e a PROMITENTE COMPRADORA reconhecem que o presente contrato se rege pelos termos constantes das respetivas cláusulas, devendo qualquer alteração ser objeto de aditamento, por documento escrito de igual valor e assinado por ambas as partes, sob pena de ineficácia.

**Clausula Décima Primeira
(Disposições finais)
(Foro e Lei Competente)**

Para dirimir qualquer questão emergente deste contrato será competente o foro da Comarca de Almada, com expressa renúncia a qualquer outro.



Feito em Almada aos ____ de _____ de 2017, em dois exemplares com valor de original, ficando um em poder da PROMITENTE VENDEDORA e o outro em poder da PROMITENTE COMPRADORA.

A PROMITENTE VENDEDORA

A PROMITENTE COMPRADORA



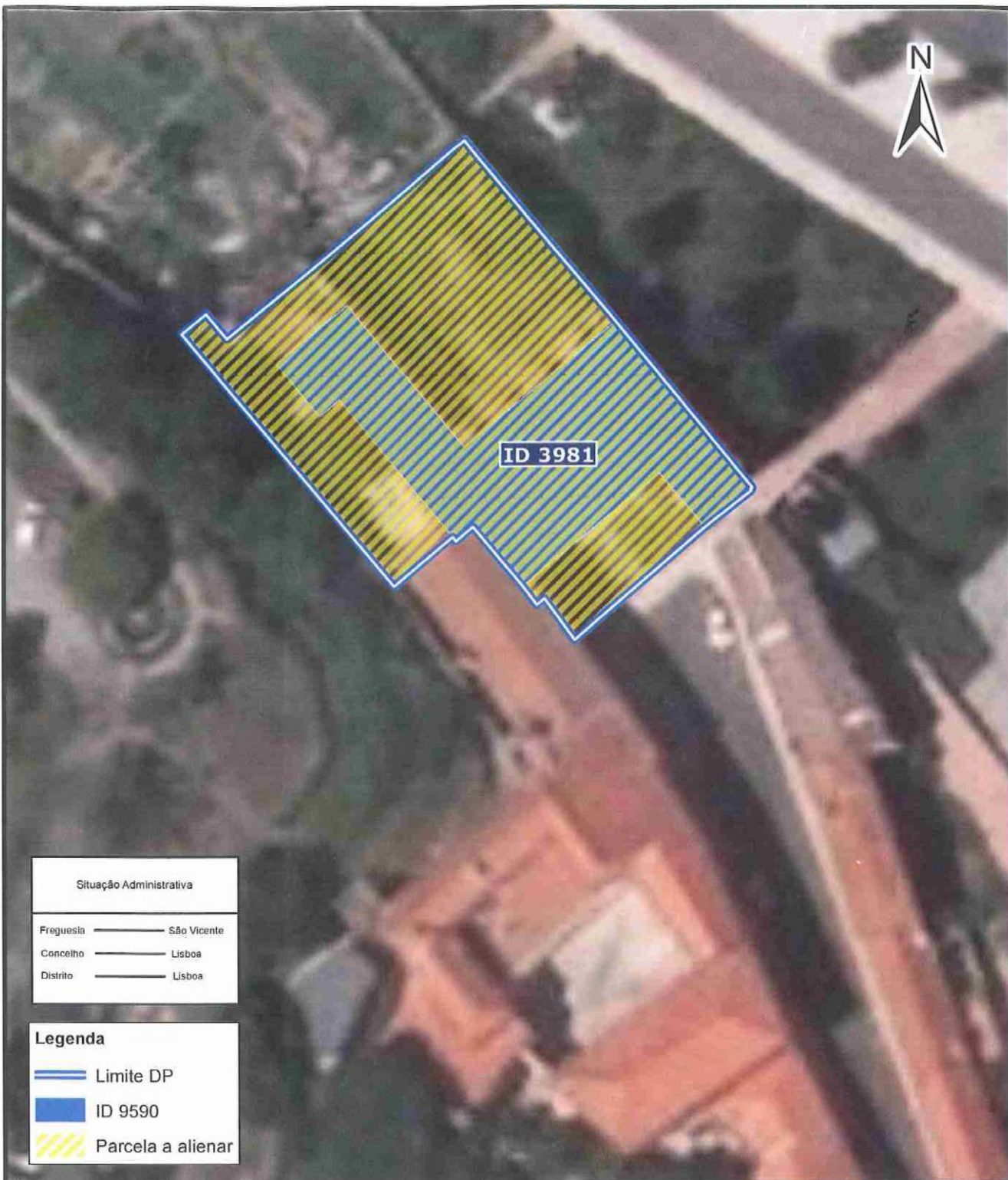
ANEXO I

arquivo técnico

IP Património

DESENHO Nº 10003287244

APRIMAÇÃO



| Situação Administrativa | |
|-------------------------|-------------|
| Freguesia | São Vicente |
| Concelho | Lisboa |
| Distrito | Lisboa |

| Legenda | |
|---------|-------------------|
| | Limite DP |
| | ID 9590 |
| | Parcela a alienar |

| Alterações | Designação | Assinatura | Data |
|------------|------------|------------|------|
| | | | |

| | | |
|----------------|----------------|------------|
| Levantou | | |
| Projectou | | |
| Desenhou | MJSimões | 27-07-2017 |
| Copiou | | |
| Verificou | | |
| Visto | | |
| Sistema Coord. | PT-TM06/ETRS89 | |
| Processo nº | 402000000793 | |

LINHA DO NORTE
 Kms. 0,000 LE ID 3981
 (Tv. Recolhimento Lázaro Leitão Nº 21)
Parcela a alienar

 **Infraestruturas de Portugal**
 **IP Património**
 Des. nº 10003287244

Escala:
1:500

Departamento de Expropriações e Cadastro

Rui Sousa

Unidade de Cadastro e Gestão Documental

Luís António

| | | | | | | | |
|--------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | |
| Substitui o Des. nº | | | | | | | |
| Substituído pelo Des. nº | | | | | | | |