

Minuta
CONTRATO PROMESSA COMPRA E VENDA

Entre:

PRIMEIRA

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, SA ou PROMITENTE-VENDEDORA;

e

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

Considerando que:

- a) A PROMITENTE-COMPRADORA apresentou a melhor proposta no procedimento e venda pública por carta fechada, levado a cabo pela PROMITENTE-VENDEDORA em
- b) No seguimento do procedimento, as Partes pretendem proceder à compra e venda em duas fases, mediante a celebração de uma promessa de compra e venda numa primeira fase e realização da escritura de compra e venda num momento posterior;
- c) É entre a Primeira e a Segunda Contratante, celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda, que se rege pelas cláusulas seguintes:

PRIMEIRA
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A PROMITENTE-VENDEDORA é dona e legítima proprietária do prédio urbano sito na Avenida de São Nicolau, EN 203, união das freguesias de Mazarefes e Vila Fria, concelho e distrito de Viana do Castelo, com a área total de 44.481,44 m², sendo a área coberta de 246,33 m² e a área descoberta de 44.235,11 m², inscrito na matriz predial urbana sob o nº 1001, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo sob o nº 1318/20100301, conforme planta anexa, doravante designado por “Prédio”.



SEGUNDA
PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente contrato, a PROMITENTE-VENDEDORA promete vender à PROMITENTE-COMPRADORA, que promete comprar, o Prédio, livre de quaisquer ónus encargos ou responsabilidades de qualquer natureza, com exceção de uma eventual servidão de passagem pedonal e rodoviária a constituir a favor do prédio confinante a nascente, propriedade da Infraestruturas de Portugal, S.A..

TERCEIRA
PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

1. O preço acordado para a venda é de € _____ (-----).
2. O montante referido no número anterior será pago da seguinte forma:
 - a) Na data da assinatura deste contrato será entregue a quantia de _____ € (-----), a título de sinal e princípio de pagamento, correspondente a 30% do preço;
 - b) O montante de _____ € (-----) correspondente ao remanescente do preço, será pago pela PROMITENTE-COMPRADORA na data da celebração da escritura pública de compra e venda.
3. Os pagamentos serão realizados por cheque bancário, emitidos à ordem de Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E..

QUARTA
CONSTITUIÇÃO DE ACESSO

1. Terá de existir um acesso pedonal e rodoviário a favor do prédio confinante a nascente, propriedade da Infraestruturas de Portugal, S.A., cuja responsabilidade e encargos pela sua execução serão da PROMITENTE-COMPRADOR.
2. O acesso mencionado no número anterior será caracterizado pela PROMITENTE-COMPRADORA até à outorga da escritura pública de compra e venda, mediante a apresentação de projeto de acessibilidades à Infraestruturas de Portugal, S.A., até 30 dias antes da outorga da escritura pública de compra e venda, para efeitos de verificação e aprovação das condições de acesso necessárias à operação do prédio confinante propriedade da Infraestruturas de Portugal, S.A..
3. O projeto de acesso objeto da presente cláusula, será implementado por via de servidão de passagem a constituir na escritura pública de compra e venda ou por via da construção de um novo acesso da via pública ao prédio confinante a nascente propriedade da PROMITENTE-VENDEDORA.



4. Para efeitos do constante no número anterior, deverá ser garantido pela PROMITENTE-COMPRADORA, o acesso ao prédio confinante a nascente propriedade da PROMITENTE-VENDEDORA, até à entrada em funcionamento da solução de acesso, que deverá ser executada no prazo máximo de 12 meses após a outorga da escritura pública de compra e venda, ou outro que venha a ser acordado entre as partes.

QUINTA
CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA

1. A Escritura Pública de Compra e Venda e a constituição de acesso, com eventual constituição de servidão, será celebrada no prazo de 180 dias, a contar da data da assinatura do presente contrato, perante Notário a indicar pela PROMITENTE-VENDEDORA, por carta registada com aviso de receção, ou outro meio que venha a ser fixado pelas partes, a expedir com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data marcada.
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, livre e desocupado de pessoas e bens.
4. No caso de a outorga da escritura pública de compra e venda e a constituição de acesso, com eventual servidão de passagem, 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.

SEXTA
DESPEAS E ENCARGOS DO CONTRATO

1. São por conta da PROMITENTE-COMPRADORA as despesas com a celebração da escritura de compra e venda e registos de aquisição e de hipoteca a seu favor ou no seu interesse na Conservatória do Registo Predial.
2. São da responsabilidade da PROMITENTE-VENDEDORA as despesas relativas à obtenção dos documentos necessários e indispensáveis à celebração da escritura pública de compra e venda, bem como as atinentes a impostos e registos, caso se verifique, nos termos da Cláusula Quarta, a constituição da servidão de passagem.

SÉTIMA
INCUMPRIMENTO

1. Salvo o previsto nos números seguintes, nos casos de incumprimento o presente contrato



reger-se-á pelas disposições do Código Civil.

2. A PROMITENTE-VENDEDORA poderá resolver o presente contrato-promessa, em caso de incumprimento, se a PROMITENTE-COMPRADORA não sanar a situação de incumprimento no prazo de 7 (sete) dias após receção da notificação que nesse sentido lhe seja feita.
3. O incumprimento do contrato promessa por parte da PROMITENTE-VENDEDORA implica a devolução, em singelo, das quantias pagas a título de sinal ou antecipação de pagamento e pela PROMITENTE-COMPRADORA implica a perda do sinal e todas as quantias pagas a título de antecipação de pagamento.
4. A PROMITENTE-VENDEDORA e a PROMITENTE-COMPRADORA reservam-se expressamente no direito de, caso assim entendam, requerer a execução específica do presente contrato, nos termos do artigo 830º do Código Civil, não obstante a existência de sinal.

OITAVA BOA-FÉ

1. O presente contrato é assinado por ambos os Contratantes de inteira boa-fé.
2. Consideram ambas as partes Contratantes que todas as cláusulas acordadas e que este contrato consagra são essenciais à vontade de contratar das partes, pelo que o incumprimento de qualquer delas implica o incumprimento de todo o contrato, com a aplicação das disposições legais e contratuais respetivas.

NONA 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.

DÉCIMA
ALTERAÇÕES

Quaisquer alterações a este contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das cláusulas editadas ou modificadas.

DÉCIMA PRIMEIRA
FORO

Para a resolução de quaisquer diferendos que surjam entre os Contratantes relacionados, direta ou indiretamente, com a interpretação, incumprimento, execução ou rescisão do presente contrato, é exclusivamente competente o Tribunal da Comarca de Almada com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato é feito em duplicado aos dias do mês dede 2017, ficando um exemplar para cada um dos Contratantes.

A PROMITENTE VENDEDORA

A PROMITENTE COMPRADORA



ANEXO I



LOCAL: EN 200		
FREGUESIA: MAZAREFES		
MATRIZ: 920-P		
DESCRIÇÃO PREDIAL: 1318		
SISTEMA DE COORDENADAS: ELIPSOIDE DE HAYFORD - PROJEÇÃO DE GAUSS - KRUGER - DATUM 73 FCC		