

REGULAMENTO

SESSÃO PÚBLICA DE VENDA

LOTEAMENTO DO CERRO DE MALPIQUE

ALJUSTREL



OUTUBRO DE 2021

REGULAMENTO

SESSÃO PÚBLICA DE VENDA

LOTEAMENTO DO CERRO DE MALPIQUE

ALJUSTREL

APROVADO

Zélia do Rosário Vale Estêvão

(Vogal do Conselho de Administração)

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

(Vogal do Conselho de Administração)

ÍNDICE

Artigo 1.º (Objeto)	1
Artigo 2.º (Entidade vendedora)	1
Artigo 3.º (Sessão pública de esclarecimento)	1
Artigo 4.º (Modalidade de venda e publicitação)	1
Artigo 5.º (Apresentação das propostas)	2
Artigo 6.º (Requisitos para a apresentação de Propostas)	2
Artigo 7.º (Adjudicação)	3
Artigo 8.º (Ato público de abertura das propostas)	3
Artigo 9.º (Exclusão de propostas e admissão condicionada)	4
Artigo 10.º (Reclamações)	5
Artigo 11.º (Condições de pagamento)	5
Artigo 12.º (Devolução)	6
Artigo 13.º (Escritura de compra e venda)	6
Artigo 14.º (Conclusão do procedimento de venda)	6
Artigo 15.º (Dúvidas, omissões e execução do Regulamento)	7
Artigo 16.º (Notificações)	7
Artigo 17.º (Revisão do Regulamento)	7
Artigo 18.º (Entrada em vigor)	7
ANEXOS	8

Artigo 1.º

(Objeto)

O presente regulamento estabelece as normas pelas quais o EDMI - Empresa de Projetos Imobiliários, S.A. procede à alienação de lotes na urbanização designada por Cerro do Malpique, na freguesia de Aljustrel e Rio de Moinhos, concelho de Aljustrel, no distrito de Beja.

Artigo 2.º

(Entidade vendedora)

- 1 - A entidade adjudicante é a EDMI-Empresa de Projetos Imobiliários, S.A., adiante abreviadamente EDMI, com sede na Rua Sampaio e Pina, n.º 1, 8º dto., 1070-248 Lisboa, com o telefone n.º 213 859 121, o fax n.º 213 856 344 e o endereço eletrónico edmi@edm.pt.
- 2 - A correspondência dirigida à EDMI deve ser remetida para a seguinte morada: Rua Sampaio e Pina, n.º 1, 5º Esq., 1070-248 Lisboa.

Artigo 3.º

(Sessão pública de esclarecimento)

A EDMI realizou uma sessão de esclarecimento à população e entidades individuais ou coletivas, públicas ou privadas com interesse na aquisição dos lotes na urbanização designada por “Cerro do Malpique”, em Aljustrel, no dia 20 de outubro de 2021.

Artigo 4.º

(Modalidade de venda e publicitação)

- 1 - A alienação dos bens imóveis propriedade da EDMI, constituídos por 44 (quarenta e quatro) lotes urbanizados, será efetuada através da apresentação de propostas em carta fechada.
- 2 - A sessão pública de venda foi publicitada através de anúncios num jornal de referência a nível nacional e num jornal de referência a nível regional, bem como nos canais de comunicação da EDMI, designadamente na página institucional do grupo EDM, na qual estão identificados os lotes a vender, o valor base de venda, o prazo limite para aceitação das propostas e o local, data e hora para a sua abertura.
- 3 - O anúncio publicado indica a data e hora da sessão pública de esclarecimento e da sessão pública de venda.

Artigo 5.º

(Apresentação das propostas)

- 1 - As propostas, por carta fechada, devem ser apresentadas em envelopes fechados com identificação, no exterior, do nome do proponente, morada postal e endereço eletrónico (caso exista), bem como o número do lote ou lotes a que se refere a proposta. Por sua vez, serão colocados dentro de um outro envelope dirigido ao Conselho de Administração da EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A., com a menção “Proposta de aquisição do lote (ou lotes) n.º ##”, e endereçado para a seguinte morada: Rua Sampaio e Pina, n.º 1, 5.º andar - esquerdo, 1070-248 Lisboa.
- 2 - Cada proponente apenas pode apresentar uma proposta para cada um dos lotes, que deve ser individualizada no envelope interior separado.
- 3 - As propostas devem ser enviadas por via postal, através de carta registada com aviso de receção, até **5 de novembro de 2021**.
- 4 - As propostas poderão ainda ser entregues em mão própria no período entre as 14h30 e as 16h00, no local da sessão pública de aberturas das propostas, no dia **10 de novembro de 2021**.
- 5 - Apenas serão consideradas as propostas entregues nos termos dos números anteriores.

Artigo 6.º

(Requisitos para a apresentação de Propostas)

- 1 - As propostas devem ser obrigatoriamente instruídas com os seguintes elementos:
 - a) Identificação do proponente (nome, NIF ou NIPC, número completo do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão, morada completa, sede e escritório em Portugal (caso se aplique), contactos e endereço eletrónico (quando exista), montante da proposta, nos termos do modelo constante do Anexo I ao presente regulamento;
 - b) Declaração de cumprimento de obrigações legais, nos termos do modelo constante do Anexo II ao presente regulamento;
- 2 - A EDMI pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos candidatos.
- 3 - Os proponentes podem apresentar propostas para vários lotes, desde que, cada proposta seja apresentada individualmente por cada lote, conforme n.º 2 do artigo anterior.

- 4 - As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação e lote a que respeitam.

Artigo 7.º
(Adjudicação)

- 1 - As propostas para cada um dos lotes serão ordenadas por ordem decrescente do valor proposto.
- 2 - A adjudicação será efetuada à proposta de maior valor, que terá em consideração o número do lote e valor base constante da tabela que se constitui no Anexo III ao presente regulamento.
- 3 - Caso a adjudicação não possa ser feita ao valor mais alto (adjudicações provisórias ou condicionadas) será efetuada à proposta ordenada no lugar subsequente.
- 4 - As propostas de valor inferior ao preço base poderão ser admitidas mediante deliberação do Conselho de Administração da EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A., devidamente fundamentada, sem que daí advenha qualquer obrigação na realização da venda.
- 5 - A adjudicação caduca se o concorrente não cumprir o disposto nos artigos seguintes, nomeadamente o não pagamento, ou pagamento extemporâneo do valor estipulado na alínea a) do n.º 1 do artigo 11º.
- 6 - Em caso de caducidade, desistência ou exclusão da proposta, ainda que condicionada, será adjudicada a proposta ordenada no lugar subsequente.
- 7 - A EDMI – Empresa de Projetos Imobiliários, S.A. reserva o direito de retirar de venda qualquer um dos lotes, em qualquer momento ou circunstância, nomeadamente no caso das propostas não alcançarem o valor do preço base, sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 9º do presente regulamento.

Artigo 8.º
(Ato público de abertura das propostas)

- 1 - A abertura das propostas terá lugar a **10 de novembro de 2021, pelas 16h30, no auditório da Biblioteca Municipal de Aljustrel**, conforme indicado no anúncio.
- 2 - O ato referido no número anterior terá lugar perante uma comissão composta por três membros, um presidente, um vogal e um secretário, nomeados pelo Conselho de Administração, a quem competirá assegurar a tramitação do ato.
- 3 - Analisadas as propostas, o lote será adjudicado ao proponente que apresente a

- proposta de valor mais elevado.
- 4 - Se o preço mais elevado for oferecido por mais de um proponente, abrir-se-á licitação entre eles, adjudicando-se o lote ao proponente que oferecer o valor mais elevado.
 - 5 - Estando presente só um dos proponentes do maior preço, pode esse cobrir a proposta dos outros.
 - 6 - Se nenhum dos proponentes do maior preço estiver presente ou nenhum quiser cobrir a proposta dos outros, proceder-se-á a um sorteio para determinar a proposta que deve prevalecer.
 - 7 - No final, elaborar-se-á a respetiva ata, que deve ser assinada pelos membros da comissão, proponentes, reclamantes e adjudicatários.

Artigo 9.º

(Exclusão de propostas e admissão condicionada)

- 1 - São excluídas as propostas:
 - a) Cujo valor oferecido seja inferior em mais de 7% (sete por cento) relativamente ao valor base de venda;
 - b) Apresentadas por proponentes que declarem desistir da compra do lote que lhes foi atribuído;
 - c) Que não cumpram os requisitos previstos no artigo 5.º;
 - d) Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do referido artigo 5º, no caso de apresentação de mais que uma proposta para o mesmo lote, apenas será admitida a proposta de valor mais elevado, sendo excluídas as demais propostas.
 - e) Que se verifique a prestação de falsas declarações por parte do proponente;
 - f) Nas quais se verifiquem indícios de falsificação de documentos;
 - g) Sobre as quais exista fundado indício de conluio entre os proponentes;
- 2 - As propostas ficam apresentadas condicionalmente caso falte algum dos elementos referidos no artigo 6.º, desde que a sua falta possa ser suprida até ao final da sessão.
- 3 - As propostas que não atinjam o valor base de venda, terão uma admissão condicionada à deliberação do Conselho de Administração, que será tomada nos 5 (cinco) dias úteis seguintes à sessão pública de venda, sem direito a reclamação de qualquer natureza.

Artigo 10.º

(Reclamações)

- 1 - Os proponentes ou respetivos representantes, devidamente mandatados através de credencial ou procuração, podem pedir esclarecimentos e apresentar reclamações no ato público de abertura de propostas.
- 2 - As reclamações eventualmente apresentadas serão decididas no próprio ato, a não ser que a respetiva complexidade não o permita, caso em que serão apreciadas e decididas, pela comissão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, convertendo-se o adjudicatário do lote relacionado com a reclamação em adjudicatário provisório até à decisão definitiva.
- 3 - As reclamações apresentadas são registadas na respetiva ata de abertura de propostas, com a identificação completa do reclamante, o motivo da reclamação, decisão ou indicação do motivo do adiamento da decisão.
- 4 - As decisões das reclamações referidas na segunda parte do número 2 serão notificadas aos proponentes reclamantes e aos adjudicatários provisórios por carta registada com aviso de receção ou por via eletrónica sempre que existir um endereço eletrónico convencionado.
- 5 - Em conformidade com as decisões das reclamações converter-se-á a adjudicação provisória em definitiva, alterando-se ou não o adjudicatário, consoante o deferimento ou indeferimento das reclamações ponha em causa a proposta escolhida no ato público de abertura das propostas.

Artigo 11.º

(Condições de pagamento)

- 1 - O pagamento do preço será efetuado da seguinte forma:
 - a) 2% do valor da adjudicação (provisória ou definitiva), a efetuar até 48:00 horas após o encerramento da sessão pública de venda, mediante transferência bancária ou boa cobrança de cheque entregue no momento da adjudicação;
 - b) 18% do valor da adjudicação com a celebração, caso necessário, do Contrato de Promessa Compra e Venda (CPCV) nos 30 (trinta) dias subsequentes à adjudicação.
 - c) O valor remanescente no ato da escritura.
- 2 - O incumprimento, pelo adjudicatário, das obrigações previstas no número anterior implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem

como das importâncias já entregues, incluindo o valor previsto na alínea a) e b) do n.º 1 do presente artigo.

Artigo 12.º
(Devolução)

O valor a que alude a alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º será devolvido, sem juros, sempre que:

- a) O proponente desista da proposta antes da celebração do CPCV;
- b) O proponente não venha a adquirir o imóvel por preterição da sua proposta.

Artigo 13.º
(Escritura de compra e venda)

- 1 - A escritura de compra e venda terá lugar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da adjudicação, podendo ocorrer em data anterior caso existam condições para a sua realização.
- 2 - Em caso de necessidade, o Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) deverá ser celebrado com o adjudicatário no prazo de 30 (trinta) dias após adjudicação, cuja minuta se constitui no Anexo IV ao presente regulamento.
- 3 - A EDMI notificará o adjudicatário do dia, hora e local, para a outorga do CPCV e da escritura pública de compra e venda, por correio registado com aviso de receção ou correio eletrónico se as partes assim convencionarem, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias.
- 4 - No caso de o adjudicatário não comparecer à escritura agendada constituir-se-á em incumprimento definitivo, fazendo, a EDMI, suas as quantias entregues a título de sinal pelo adjudicatário.
- 5 - As despesas ocasionadas com a transmissão do lote, como o contrato-promessa, a escritura de compra e venda e os registos, nomeadamente emolumentos notariais e registrais, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e Imposto do Selo, ou outras, serão da exclusiva responsabilidade do adjudicatário sendo por este integralmente pagas.

Artigo 14.º
(Conclusão do procedimento de venda)

O processo de venda de cada um dos lotes conclui-se com a escritura e registo em nome do comprador.

Artigo 15.º

(Dúvidas, omissões e execução do Regulamento)

- 1 - Compete ao Conselho de Administração da EDMI a resolução de quaisquer dúvidas ou omissões relacionadas com a aplicação do presente Regulamento, bem como emitir as instruções necessárias à respetiva execução.
- 2 - As normas constantes no regulamento prevalecem sobre as indicações constantes no anúncio.

Artigo 16.º

(Notificações)

Todas as notificações efetuadas diretamente ao adjudicatário, serão remetidas para a morada indicada na proposta apresentada.

Artigo 17.º

(Revisão do Regulamento)

O presente Regulamento poderá ser objeto de revisão a todo o tempo, sempre que as circunstâncias o justifiquem.

Artigo 18.º

(Entrada em vigor)

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua aprovação.

ANEXOS

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

(alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento)

..... (¹), residente em (²),
com o número fiscal de contribuinte (ou número de pessoa coletiva), tendo
tomado conhecimento do objeto e do regulamento de venda dos lotes na urbanização
denominada por Cerro do Malpique, na freguesia de Aljustrel e Rio de Moinhos, no
Concelho de Aljustrel e Distrito de Beja, propõe-se a adquirir o lote n.º pelo preço
de € (escrever o valor em numeral e por extenso) e de harmonia com
o definido no referido regulamento.

.....(local), / / (data)

Assinatura

(¹) Indicar o nome completo, estado civil, nome do cônjuge, se for casado, e regime de bens.
Se for pessoa coletiva, indicar a sua denominação e nomes de identificação e qualidade
das pessoas que de acordo com o pacto social as obriga.

(²) Endereço postal completo

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES LEGAIS

(alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento)

DECLARAÇÃO

- 1 - [nome, número fiscal de contribuinte, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio ou, no caso de ser uma pessoa coletiva, a denominação social, sede, objeto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, indicação do número de pessoa coletiva, da conservatória do registo comercial onde se encontra registada e do respetivo capital social), devidamente representada pelo seu [gerente, administrador ou procurador] [nome, número de cartão de cidadão, bilhete de identidade ou passaporte e respetiva data de validade, estado civil e domicílio], com poderes para o ato tendo tomado conhecimento do regulamento de venda do loteamento do Malpique publicitado pela EDMI-Empresa de Projetos Imobiliários, S.A. (EDMI), declara, sob compromisso de honra, que tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) e que tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal).
- 2 - Mais declara que não foi condenado por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes:
- i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;
 - ii) Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de Maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;
 - iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

- iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;
 - v) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.
- 3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da sua proposta.
- 4 - O declarante confirma, no âmbito da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, no Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril (RGPD) e demais legislação relativa à proteção de dados pessoais, o seu consentimento no que respeita à cedência e tratamentos dos dados do presente procedimento de venda em carta fechada dos lotes que compõem o Loteamento do Malpique, sito em Aljustrel, para efeitos de comunicação com a EDMI e publicitação dos resultados.

_____ (local), _____ (data),

_____ [assinatura do declarante].

ANEXO III

TABELA DE PREÇOS CONSIGNADOS

(n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento)

Lote	CPU Artigo Matricial	CRP Descrição Predial	Área Total do Terreno (m2)	Área de Implantação (m2)	Área Bruta de Construção (m2)	Área Bruta Dependente (m2)	Valor Base (€)
1	3969	3455/20081217	445,00	150,00	450,00	150,00	54 000,00 €
2	3970	3456/20081217	493,00	150,00	450,00	150,00	60 000,00 €
4	3972	3458/20081217	376,00	110,00	275,00	55,00	42 000,00 €
5	3973	3459/20081217	367,00	110,00	275,00	55,00	42 000,00 €
6	3974	3460/20081217	370,00	110,00	275,00	55,00	42 000,00 €
7	3975	3461/20081217	395,00	110,00	275,00	55,00	44 000,00 €
8	3976	3462/20081217	413,00	110,00	275,00	55,00	45 000,00 €
9	3977	3463/20081217	390,00	110,00	275,00	55,00	46 000,00 €
10	3978	3464/20081217	379,00	110,00	275,00	55,00	46 000,00 €
11	3979	3626/20081217	381,00	110,00	275,00	55,00	44 000,00 €
12	3980	3466/20081217	387,00	110,00	275,00	55,00	44 000,00 €
13	3981	3467/20081217	388,00	110,00	275,00	55,00	44 000,00 €
14	3982	3468/20081217	368,00	100,00	250,00	50,00	43 000,00 €
15	3983	3469/20081217	336,00	84,00	252,00	84,00	40 000,00 €
16	3984	3471/20081217	486,00	126,00	315,00	63,00	50 000,00 €
17	3985	3472/20081217	538,00	150,00	300,00	0,00	52 000,00 €
18	3986	3473/20081217	553,00	150,00	300,00	0,00	52 000,00 €
20	3988	3475/20081217	730,00	150,00	300,00	0,00	70 000,00 €
21	3989	3476/20081217	594,00	119,00	238,00	0,00	50 000,00 €
22	3990	3477/20081217	538,00	150,00	300,00	0,00	50 000,00 €
23	3991	3478/20081217	694,00	150,00	300,00	0,00	57 000,00 €
24	3992	3479/20081217	260,00	106,00	318,00	106,00	35 000,00 €
25	3993	3480/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
26	3994	3481/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
27	3995	3482/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
28	3996	3483/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
29	3997	3484/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
30	3998	3485/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
31	3999	3486/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
32	4000	3487/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
33	4001	3488/20081217	176,00	106,00	318,00	106,00	30 000,00 €
34	4002	3489/20081217	282,00	106,00	318,00	106,00	40 000,00 €
35	4003	3490/20081217	269,00	123,00	369,00	123,00	42 000,00 €
36	4004	3491/20081217	206,00	123,00	369,00	123,00	35 000,00 €
37	4005	3492/20081217	215,00	132,00	396,00	132,00	35 000,00 €
38	4006	3493/20081217	252,00	164,00	492,00	164,00	37 000,00 €
39	4007	3494/20081217	240,00	154,00	462,00	154,00	35 000,00 €
40	4008	3495/20081217	263,00	122,00	366,00	122,00	42 000,00 €
41	4009	3496/20081217	251,00	92,00	184,00	46,00	35 000,00 €
42	4010	3497/20081217	153,00	92,00	184,00	46,00	25 000,00 €
43	4011	3498/20081217	146,00	92,00	184,00	46,00	25 000,00 €
44	4012	3499/20081217	142,00	92,00	184,00	46,00	25 000,00 €
45	4013	3500/20081217	141,00	92,00	184,00	46,00	25 000,00 €
46	4014	3501/20081217	217,00	92,00	184,00	46,00	35 000,00 €

ANEXO IV

MINUTA DO CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

(n.º 2 do artigo 13.º do Regulamento)

Entre:

EDMI – EMPRESA DE PROJECTOS IMOBILIÁRIOS, S.A., com sede social na Rua Sampaio e Pina, n.º 1, 8º andar, em Lisboa, pessoa coletiva, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único 504 934 198, com o capital social de € 500.000,00, aqui representada pelos Vogais do Conselho de Administração, Zélia do Rosário do Vale Estêvão e Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino, com poderes para a obrigar no ato de acordo com os estatutos da empresa, adiante designada por **EDMI** ou **PROMITENTE VENDEDORA**;

e

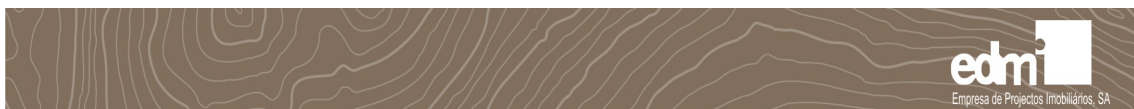
_____, _____,
(ou) representada por _____, com poderes para o ato _____, adiante designado por **PROMITENTE COMPRADOR**;
(identificação completa conforme seja uma pessoa individual ou coletiva)

Considerando que:

- a) A **PROMITENTE COMPRADOR** apresentou a melhor proposta no procedimento de Sessão Pública de Venda por carta fechada, levado a efeito pela **PROMITENTE VENDEDORA** em -- de ----- de 2021, no Auditório da Biblioteca de Aljustrel;
- b) No seguimento do procedimento referido no considerando anterior, ambas as Partes pretendem proceder à compra e venda do prédio objeto do presente contrato, 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) Entre a Primeira e a Segunda Contratantes é celebrado, e reciprocamente é aceite, o presente Contrato Promessa de Compra e Venda, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª (Identificação do Imóvel)

A **PROMITENTE-VENDEDORA** é dona e legítima proprietária do prédio rústico pertencente ao domínio privado da **EDMI – Empresa de Projectos Imobiliários, S.A.**, sito



em Aljustrel, na freguesia de _____, no concelho de Aljustrel e distrito de Beja, com a área total de _____ m², inscrito na matriz predial urbana sob o artigo _____ e descrito no Registo Predial de Aljustrel, conforme planta anexa, doravante designado por “Prédio”.

Cláusula 2.^a
(Promessa de compra e venda)

Pelo presente contrato, a PROMITENTE-VENDEDORA promete vender à PROMITENTE-COMPRADORA, que promete comprar, o Prédio identificado na Cláusula anterior, livre de quaisquer ónus ou encargos, e no estado que se encontra.

Cláusula 3.^a
(Preço e forma de pagamento)

- 1 - O preço acordado para a venda é de _____ € (Por extenso).
- 2 - O montante referido no número anterior será pago da seguinte forma:
 - a) 2% do preço proposto nas vinte e quatro horas seguintes à adjudicação do prédio;
 - b) Na data da assinatura do presente contrato será entregue a quantia de _____ € (Por extenso), a título de sinal e princípio de pagamento, correspondente ao remanescente do preço proposto até perfazer os 20% do valor da adjudicação;
 - c) O montante de _____ € correspondente ao remanescente do preço total será pago pelo PROMITENTE-COMPRADOR na data da celebração da escritura pública de compra e venda.
- 3 - Os pagamentos serão realizados por transferência bancária para o IBAN _____, ou por cheque bancário, emitido à ordem da PROMITENTE-VENDEDORA.
- 4 - A eficácia do presente contrato, fica condicionada à efetiva transferência bancária ou à boa cobrança do cheque referidos, conforme a escolha da forma de pagamento das quantias mencionadas nas alíneas a) e b) do nº 2 da presente cláusula.

Cláusula 4.^a
(Escritura)

- 1 - A Escritura Pública de Compra e Venda 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 - O **PROMITENTE COMPRADOR** 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 ao **PROMITENTE COMPRADOR** no ato de realização da escritura, livre de ónus ou encargos.
 - 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 ao **PROMITENTE COMPRADOR** considera-se definitivamente incumprido o presente contrato com as legais consequências.

Cláusula 5.^a (Despesas)

- 1 - Correrão por conta do **PROMITENTE-COMPRADOR** todos os custos e despesas inerentes à outorga da escritura pública de compra e venda do prédio objeto do presente contrato, nomeadamente, os emolumentos fiscais relativos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões de 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 registrais e matriciais com o registo predial e a inscrição matricial posteriores à outorga da escritura.
- 2 - São da responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** as despesas relativas à obtenção dos documentos necessários e indispensáveis à celebração da escritura de compra e venda, que lhe respeitem.

Cláusula 6.^a (Incumprimento contratual)

- 1 - O incumprimento do presente Contrato-Promessa, salvo o previsto nos números seguintes, segue o regime decorrente do Código Civil, nos seguintes termos:
 - a) O incumprimento definitivo pela **PROMITENTE VENDEDORA**, confere ao **PROMITENTE COMPRADOR** o direito de resolver o presente contrato e exigir da **PROMITENTE VENDEDORA** a restituição da importância paga a título de sinal, em singelo.
 - b) 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 do **PROMITENTE COMPRADOR**.

- c) Em alternativa ao regime estabelecido nos números 1 e 2 da presente Cláusula, a parte não faltosa pode optar pela execução específica do contrato, nos termos do artigo 830.º do Código Civil.
- d) Ambas as partes reconhecem que em caso de incumprimento do presente contrato promessa, as consequências para o promitente faltoso serão exclusivamente as que decorrem do convencionado e clausulado no presente contrato.
- 2 - O presente contrato é assinado por ambos os Contratantes de boa-fé.
- 3 - 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.

Cláusula 7.ª (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:**

EDMI-Empresa de Projetos Imobiliários, S.A.

Rua Sampaio e Pina, n.º 1, 5º Esq.

1070-248 Lisboa

b) **PROMITENTE COMPRADOR:**

(indicar morada convencionada completa)

3. As Partes podem alterar a morada convencionada mediante comunicação prévia dirigida à outra Parte.

**Cláusula 8.^a
(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 aditadas ou modificadas.

**Cláusula 9.^a
(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 Lisboa com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato é feito em duplicado ao _____ dia do mês de _____ de 2021, ficando um exemplar para cada um dos Contratantes.

PROMITENTE VENDEDORA

PROMITENTE COMPRADOR

Zélia do Rosário do Vale Estêvão

(Vogal do Conselho de Administração)

Nome

(Cargo, se aplicável)

Jorge Manuel Fernandes Martinho Cristino

(Vogal do Conselho de Administração)