

MINUTA DE
CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre:

INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P., pessoa coletiva n.º 501 460 888, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, 5, 1099-019 Lisboa, adiante designado por **IHRU**, representado por _____, como PROMITENTE VENDEDOR,

e

_____, estado civil, natural de _____, concelho de _____, portador do bilhete de identidade n.º _____emitido, em _____, contribuinte fiscal n.º _____, adiante designado como PROMITENTE COMPRADOR/A,

Considerando que:

- A.** O PROMITENTE – VENDEDOR lançou o concurso n.º 1/DGS/2017, que teve por objeto a venda moradia unifamiliar inserida num lote de terreno com 140,00 m2, sita na Rua Afonso Costa n.º 4, um terreno, sobre o qual foi efetuada uma operação de loteamento, aprovada pela Câmara Municipal de Caldas da Rainha, e os 11 lotes de terreno, daquela resultantes, destinados a moradias unifamiliares em banda.
- B.** O/A PROMITENTE – COMPRADOR/A foi concorrente no referido concurso e apresentou uma proposta de compra dos imóveis no valor de € _____ (_____).
- C.** O/A PROMITENTE – COMPRADOR/A foi o/a candidato/a que propôs o preço mais elevado para a aquisição dos imóveis, pelo que, e em cumprimento do Regulamento do referido concurso, por deliberação do Conselho Diretivo do IHRU, I.P., de ____ de ____ de _____, os mesmos foram-lhe adjudicados.

É celebrado e aceite, nos termos do ponto 8. do Regulamento do Concurso n.º 1/DGS/2017, livremente e de boa-fé, o presente Contrato-Promessa de Compra e Venda, adiante designado de Contrato, que se rege pelas Cláusulas seguintes:

1.^a

(Objeto)

O PROMITENTE – VENDEDOR promete vender, livre de qualquer ónus e encargos, ao/à PROMITENTE – COMPRADOR/A, e este/a promete comprar, pelo valor de € ____ (____), os seguintes prédios, adiante identificados como Prédios, de que o primeiro é dono e legítimo proprietário:

1. Moradia unifamiliar, implantada em lote de terreno com 140,00 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha, sob o n.º 4995/20170209, e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 1595;
2. Terreno com 4.470,00 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4012/20100106, da freguesia de Tornada, objeto de uma operação de loteamento, denominada “Loteamento da Tornada – Caldas da Rainha”, aprovada pela Câmara Municipal de Caldas da Rainha, de que resultaram os lotes identificados nos números infra;
3. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 1), com a área de 130,50 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4014/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3108;
4. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 2), com a área de 120,10 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4015/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3109;
5. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 3), com a área de 130,10 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4016/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3110;
6. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 4), com a área de 131,30 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4017/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3111;
7. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 5), com a área de 132,70 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4018/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3112;
8. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 6), com a área de 134,20 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4019/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3113;
9. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 7), com a área de 135,70 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4020/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3114;

10. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 8), com a área de 137,50 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4021/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3115;
11. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 9), com a área de 139,00 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4022/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3116;
12. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 10), com a área de 140,70 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4023/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na matriz sob o artigo 3117;
13. Terreno para construção, destinado a habitação (Lote 11), com a área de 142,20 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Caldas da Rainha sob o n.º 4024/20100106, da freguesia de Tornada e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 3118.

2.^a

(Preço e forma de pagamento)

O preço de venda dos Prédios é de -----€ (----- euros), que será pago pelo/a PROMITENTE – COMPRADOR/A, nos seguintes termos:

- a) A título de sinal e princípio de pagamento, nesta data, a quantia de ----- € (____), que acrescida do valor de caução de 1.500,00€ (mil e quinhentos euros), prestada aquando da proposta, corresponde a 20% do preço proposto por aquele/a para a aquisição dos Prédios;
- b) O remanescente, no valor de ----- € (----- mil euros), será pago na data da assinatura do Contrato de Compra e Venda.

3.^a

(Escritura Pública)

1. A escritura pública de compra e venda dos Prédios será celebrada no prazo máximo de seis meses a contar da data de celebração do presente contrato-promessa.
2. A data, hora e local da realização da escritura pública serão marcados pelo PROMITENTE – VENDEDOR, que, para o efeito, notificará o/a PROMITENTE – COMPRADOR/A com a antecedência mínima de dez dias úteis em relação àquela data.
3. O/A PROMITENTE – COMPRADOR/A compromete-se a fornecer, no prazo de 5 dias úteis a contar da notificação prevista no número anterior, ao PROMITENTE – VENDEDOR toda a documentação que lhe diga respeito, devidamente regularizada e atualizada, necessária para a celebração da outorga da escritura.

4.^a

(Tradição)

Não se operou de facto nem de direito a transmissão ou a posse efetiva dos Prédios objeto do presente Contrato, melhor descritos na cláusula 1.^a.

5.^a

(Execução específica)

O presente Contrato fica expressamente sujeito ao regime da execução específica, previsto no artigo 830.º do Código Civil.

6.^a

(Despesas contratuais e outros encargos)

1. Serão suportadas na íntegra pelo/a PROMITENTE – COMPRADOR/A todas as despesas e todos os custos inerentes à celebração do presente Contrato e da escritura, nomeadamente os respetivos emolumentos notariais, os encargos respeitantes a registos provisórios e definitivos, impostos, bem como os relativos à obtenção do certificado energético do prédio urbano descrito no n.º 1 da cláusula 1.^a.
2. Todos os encargos fiscais, contribuições, taxas e impostos, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis, passarão a ser da exclusiva responsabilidade do/a PROMITENTE – COMPRADOR/A a partir da data de celebração da escritura de compra e venda dos Prédios, desde que tais encargos se reportem a período posterior a essa mesma data.

7.^a

(Incumprimento)

Em caso de incumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente Contrato por causa imputável ao/à PROMITENTE – COMPRADOR/A, o PROMITENTE-VENDEDOR pode pedir a execução específica deste contrato, não obstante nele se atribuir carácter de sinal à quantia entregue, ou fazer sua a quantia recebida a título de sinal.

8.^a

(Invalidade Parcial)

A ineficácia ou a invalidade de alguma ou várias cláusulas do presente Contrato não determina a ineficácia ou invalidade das restantes.

9.^a

(Comunicações e notificações)

1. As comunicações e notificações previstas no presente Contrato, salvo disposição específica em contrário, serão sempre efetuadas por escrito e remetidas por correio registado, com aviso de receção, para as sedes das PARTES constantes no introito do presente Contrato.
2. As PARTES podem alterar o seu domicílio ou contactos, tendo de notificar esta alteração uma à outra por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

10.^a

(Lei aplicável e Jurisdição)

O presente Contrato é celebrado no âmbito do Regulamento do Concurso 2/DGS/2017 e rege-se, em tudo o que for omissivo, pela Lei Portuguesa em função da matéria, designadamente pelas disposições do Código Civil, e demais legislação aplicável.

11.^a

(Documento Particular)

O presente Contrato é celebrado por documento particular autenticado nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 102/2015, de 5 de junho.

O presente contrato-promessa é elaborado em duplicado e assinado por ambas as partes, ficando um exemplar na posse de cada uma.

Lisboa, --- de fevereiro de 2017

INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, I.P.

PROMITENTE – COMPRADOR/A