

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre:

VianaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis em Viana do Castelo S.A., sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, com sede no Edifício de Apoio à Doca de Recreio, em Viana do Castelo, com o capital social de 15.000.000,00€, pessoa coletiva nº 505042703, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Viana do Castelo, sob o número 2717, adiante designada por **PROMITENTE VENDEDOR**, neste ato representada por José Maria da Cunha Costa e Eurico Jorge Eugénio Costa, na qualidade de Administradores.

e

_____, com sede n _____, com o capital social de _____,00 €, pessoa coletiva nº _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial d _____, adiante designada por **PROMITENTE COMPRADOR**, neste ato representada por _____, na qualidade de _____ com poderes para a obrigar.

Considerando:

- i O relevante interesse público nacional da realização das intervenções aprovadas ao abrigo do Programa Polis e dos projetos de reordenamento urbano daí resultantes, assumindo-se o referido Programa como elemento essencial das medidas de carácter excecional a adotar para a Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das cidades portuguesas;
- ii Que constitui assim incumbência e objetivo estratégico do **PROMITENTE VENDEDOR** assegurar que a requalificação urbanística da Zona de Intervenção em causa, se concretize observando elevados padrões de qualidade e em tempo útil que assegure uma distinta qualidade de vida para os residentes;
- iii Que o **PROMITENTE COMPRADOR** tem pleno conhecimento das obrigações assumidas através da observância do estipulado no regulamento da "Hasta pública para venda de lotes infra-estruturados sitos no Parque da Cidade, na cidade de Viana do Castelo".

É celebrado de boa fé o presente contrato promessa de compra e venda, que se regerá pelo constante das cláusulas seguintes, que todos aceitam e reciprocamente se obrigam a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. O **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender a totalidade dos Lotes de terreno para construção, em processo de constituição, sitos no Parque da Cidade de Viana do Castelo, que se encontram devidamente identificados no desenho da Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Cidade de Viana do Castelo que, como Anexo 1, fica a constituir peça integrante do presente contrato e que são identificados como Unidade de Projeto UP1 a UP10, Equipamento Social/Educativo (UPO) e Equipamento Hoteleiro (UPH).

CLÁUSULA SEGUNDA

1. No contexto atrás exposto, o **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender ao **PROMITENTE COMPRADOR** e este, reciprocamente, promete comprar-lhe, livre de ónus, encargos, pessoas e bens, ou quaisquer outras limitações ao direito de propriedade, os Lotes de terreno identificados na Cláusula Primeira, pelo preço de€ (..... euros)
2. Dado que à data está constituída uma hipoteca sobre os Lotes de terreno prometidos vender, é da responsabilidade do Promitente Vendedor eliminar a referida hipoteca até à celebração da escritura pública de compra e venda.

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O **PROMITENTE COMPRADOR** fica obrigado a pagar o preço da ora prometida compra e venda, fracionada e escalonadamente, realizando as seguintes entregas pecuniárias:
 - **20%** do preço, como sinal e princípio de pagamento, no ato da assinatura do presente Contrato de Promessa Compra e Venda, declarando o **PROMITENTE VENDEDOR** tê-lo recebido e, assim, ficando dada a inerente quitação;
 - **30%** do preço, a título de reforço de sinal, que deve ser pago até 60 dias após a data do presente Contrato Promessa de Compra e Venda;
 - **50%** do preço, como liquidação total, que deve ser pago no ato da realização da Escritura de Compra e Venda.
2. Todos e cada um dos pagamentos realizados em cumprimento deste contrato são necessariamente feitos por transferência bancária (NIB 003300004526430067605) ou por cheque visado, emitido nominativamente à ordem do **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA QUARTA

1. Não havendo superveniente convenção escrita com diferente sentido e alcance que derogue pontualmente o conteúdo desta disposição, a escritura pública com que se formaliza a ora prometida compra e venda deve mostrar-se realizada antes de transcorridos 5 (cinco) meses sobre a data de subscrição do presente contrato.
2. A marcação da escritura pública de compra e venda fica a cargo do **PROMITENTE VENDEDOR** que avisará o **PROMITENTE COMPRADOR**, por carta registada com aviso de receção, expedida para a morada adiante inscrita, com a antecedência mínima de sessenta dias sobre o dia, hora e local que designe para a realização desse ato notarial.
3. O **PROMITENTE COMPRADOR** está obrigado a entregar ao **PROMITENTE VENDEDOR**, no prazo de cinco dias a contar da receção da carta mencionada no número anterior, todos os documentos necessários à instrução do ato notarial e que lhe caibam obter.
4. No texto da escritura pública com que se formalize o contrato prometido ou em documento complementar com igual dignidade e relevância probatória serão novamente enunciados e assim afirmados os direitos, obrigações e regras ora e aqui convencionados para disciplinar especialmente a relação que se estabelece entre o **PROMITENTE VENDEDOR** e o **PROMITENTE COMPRADOR**, como são, designadamente, a possibilidade de superveniente resolução da compra e venda e a atribuição ao **PROMITENTE VENDEDOR** de um direito de preferência em qualquer subsequente revenda que o **PROMITENTE COMPRADOR** se proponha fazer.
5. A não comparência para a realização da escritura na data prevista e marcada nos termos previstos na presente Cláusula por parte do **PROMITENTE COMPRADOR**, importará a resolução do contrato e a perda das importâncias que houverem sido pagas ao **PROMITENTE VENDEDOR**, a menos que sejam cumpridas as condições estipuladas no número seguinte.
6. Se, por opção ou por razões imputáveis ao **PROMITENTE COMPRADOR**, a escritura não se realizar na data referida no número anterior, poderá a mesma vir ainda ser realizada nos 10 (dez) dias úteis subsequentes àquela data, mediante a aplicação de uma multa diária de 0,5 ‰ (zero vírgula cinco por mil) ao capital em dívida.

CLÁUSULA QUINTA

1. Com a subscrição do presente contrato o **PROMITENTE COMPRADOR** fica obrigado a:
 - 1.1 Cumprir o Plano de Pagamentos previsto na Cláusula Terceira;

- 1.2 Realizar a escritura pública no prazo previsto na Cláusula Quarta;
2. No caso de não ser cumprido o plano de pagamentos previsto no número 1.1, da presente Cláusula, nomeadamente a entrega de 30% do preço, a título de reforço de sinal, importará a resolução do contrato e a perda das importâncias que houverem sido pagas ao **PROMITENTE VENDEDOR**, a menos que a entrega se realize no prazo de 10 (dez) dias úteis subsequentes ao prazo previsto, mediante a aplicação de uma multa diária de 0,5 ‰ (zero vírgula cinco por mil) ao capital em dívida.

CLÁUSULA SEXTA

As despesas com obtenção das licenças de construção, taxas de ligação de infra-estruturas, escrituras, Imposto Municipal de Transmissão (IMT) se a ele houver lugar e demais despesas subsequentes, nomeadamente averbamentos da compra na Conservatória do Registo Predial ou outras entidades e bem assim todos os impostos, taxas e outros encargos que impendam sobre os proprietários a partir da data da escritura serão da conta do **PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA SÉTIMA

1. Todas as notificações, comunicações e interpelações escritas que devam ser feitas em execução e para cumprimento do presente contrato serão remetidas por correio, sob registo e com aviso de receção, entregues por portador que obtenha confirmação escrita da entrega ou transmitidas por fax, observando-se os seguintes endereços:

Para o PROMITENTE VENDEDOR

VianaPolis, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polls em Viana do Castelo S.A.

Edifício de Apoio à Doca de Recreio

4900 Viana do Castelo

Telefone: 258 806 440

fax: 258 806 449

Para o PROMITENTE COMPRADOR

Telefone: _____

fax: _____

2. Quando remetidas por fax, as comunicações:
- a) Consideram-se recebidas na própria data da expedição desde que esta coincida com dia útil no lugar de destino e a transmissão se mostre completa e terminada antes das 18 (dezoito) horas;

- b) Consideram-se recebidas no primeiro dia útil imediatamente subsequente quando da data de expedição coincida com Sábado, Domingo ou Feriado no lugar de destino ou quando, diversamente, a transmissão se mostre terminada e completa entre as 18 (dezoito) e as 24 (vinte e quatro) horas;
 - c) Deverão, em qualquer caso, sem prejuízo da sua eficácia e para adequada confirmação posterior, ser igualmente expedidas por correio, sob registo e com aviso de receção, num dos 2 (dois) dias úteis imediatamente subsequentes ao da respetiva transmissão.
3. Ocorrendo mudança do endereço postal ou alteração do número de telefax de qualquer uma das partes, achar-se-á a contratante em causa obrigada a comunicar essa modificação, que, daí em diante deve ser observada.

CLÁUSULA OITAVA

O **PROMITENTE VENDEDOR** poderá, em qualquer fase, ceder a sua posição para a Câmara Municipal de Viana do Castelo, ou outra Entidade que vier a ser designada.

CLÁUSULA NONA

O presente contrato-promessa só pode ser revogado, derogado ou modificado, com o aditamento, alteração ou eliminação de qualquer disposição convencional, por documento escrito e subscrito por ambas as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA

Todo e qualquer litígio ou dúvida emergente da interpretação, integração, execução, cumprimento e validade do presente contrato, que não se mostre consensualmente superado, será dirimido no foro do Tribunal Judicial da Comarca de Viana do Castelo, que, por exclusão de qualquer outro, as partes reconhecem competente na ordem e jurisdição dos Tribunais Comuns.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

As partes entendem inaplicável ao presente contrato o disposto no artigo 410º, nº 3 do Código Civil, assim renunciando incondicional e irrevogavelmente ao exercício de um virtual direito de ação em que a omissão da formalidade constitua a respetiva causa de pedir.

Feito e subscrito em Viana do Castelo, aos ____ dias do mês de _____ de 201_, em dois exemplares iguais, sendo um para cada uma das partes e cujo pagamento do imposto de selo é da responsabilidade do **PROMITENTE COMPRADOR**.

Pelo PROMITENTE VENDEDOR

Pelo PROMITENTE COMPRADOR
