

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM FUTURO

Entre:

DIALOGAOSOL, LDA, sociedade comercial por quotas, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 518 483 835, com sede na Avenida da República, n.º 74, 2.º, Paredes, 4580-193, em Paredes, neste ato devidamente representada por Elad Domovich ou Maayan Aflalo, ele, casado, portador do passaporte n.º BU0846209, emitido pelas entidades competentes da Hungria em 09.01.2024 e válido até 11.02.2033, com o NIF 305 964 968, e ela divorciada, portadora do cartão de cidadão n.º 32886419 6 ZX4, válido até 13.11.2035, com o NIF 309202876, ambos aqui podem outorgar na qualidade de sócios-gerentes, ambos com domicílio profissional na sede da sua empresa, com poderes para o ato conforme certidão permanente com o código de acesso 5705-1658-0802, email: info@alfa-invs.com doravante designada por “PRIMEIRA OUTORGANTE”

E

Nome, estado civil, NIF, Cartão de Cidadão/Passaporte n.º, emitido por, em E válido até, com morada em E email:, e

Nome, estado civil, NIF, Cartão de Cidadão/Passaporte n.º, emitido por, em E válido até, com morada em E email:,

doravante designado por “SEGUNDO OUTORGANTE”.

Conjuntamente designados por “PARTES”,

Ajustam e celebram, reciprocamente, o presente Contrato-Promessa de Compra e Venda de Bem Futuro (o “Contrato”), que é livremente e dentro dos princípios da boa-fé, que se regerá pelos considerandos supra, bem como pelos termos e condições constantes seguintes e cujo integral cumprimento as Partes reciprocamente se obrigam:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(FRACÇÃO)

A PRIMEIRA OUTORGANTE promete vender ao SEGUNDO OUTORGANTE, e este promete comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos, e totalmente acabada e devidamente licenciada, a futura Fração provisória e comercialmente designada pela letra “.....”, com lugar de estacionamento, com as características constantes da Planta Provisória anexa ao presente Contrato (Anexo I).

CLÁUSULA SEGUNDA

(Preço e Condições de Pagamento)

1. A PRIMEIRA OUTORGANTE promete vender e o SEGUNDO OUTORGANTE promete comprar a fração pelo preço global de €.....,00, devendo todos os pagamentos dos sinais ser efetuados para a conta com o IBAN PT50 0035 0651 00544748 130 31 e o SWIFT CGDIPTPL.
2. O comprovativo dos pagamentos dos sinais e dos respetivos reforços serão enviados à PRIMEIRA OUTORGANTE por correio eletrónico após a realização de cada transferência, contendo a identificação do IBAN e do SWIFT do SEGUNDO OUTORGANTE. Pagamentos esses que serão feitos do seguinte modo:
 - a) Em, foi pago o montante de €5.000,00 a título de taxa de reserva, que se converterá em sinal com o pagamento referido na alínea e).
 - b) A título sinal e princípio de pagamento o SEGUNDO OUTORGANTE efetuará o pagamento da quantia €.....,00, correspondente a 10% do preço global com a assinatura do presente Contrato.
 - c) A título de reforço do sinal e no prazo máximo de 10 dias após a comunicação da aprovação do projeto de arquitetura, o SEGUNDO OUTORGANTE efetuará o pagamento da quantia €.....,00, correspondente a 5% do preço global.
 - d) A título de reforço do sinal e no prazo máximo de 10 dias após o envio pelo PRIMEIRO OUTORGANTE do pedido de pagamento das taxas da licença de construção, o SEGUNDO OUTORGANTE efetuará o pagamento da quantia €.....,00, correspondente a 5% do preço global.
 - e) A título de reforço do sinal e no prazo máximo de 10 dias após a conclusão da estrutura do edifício, deduzindo o valor já pago a título de taxa de reserva, o SEGUNDO OUTORGANTE efetuará o pagamento de €.....,00 completando 10% do preço global.
 - f) O valor remanescente do preço de aquisição, no montante de €.....,00 (70% do preço global), será pago aquando da escritura pública, por cheque bancário à ordem da PRIMEIRA OUTORGANTE e/ou de quem esta indicar.
3. Se qualquer dos montantes não for recebido na conta da Primeira Outorgante até 10 dias após os prazos previstos anteriormente, nos termos do artigo 432.º do Código Civil, o presente Contrato considera-se automaticamente resolvido, sem necessidade de interpelação, ficando os sinais recebidos a pertencer à PRIMEIRA OUTORGANTE, exceto se a PRIMEIRA OUTORGANTE declarar por escrito que o pretende manter.

4. O presente contrato apenas se considerará celebrado, válido e plenamente eficaz após o pagamento do sinal previsto na cláusula 2, alínea b), constituindo tal pagamento condição essencial da sua produção de efeitos.

CLÁUSULA TERCEIRA (OBJECTO)

1. A PRIMEIRA OUTORGANTE é dona e legítima proprietária de um prédio destinado a terreno para construção, com a área total de 10200 m², situado em Lugar de Manariz na união das freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova, descrito na Conservatória do Registo Predial de Gondomar sob o número 5686.
2. Para o referido imóvel encontra-se a ser desenvolvido um Projeto Imobiliário de construção residencial com as seguintes especificações: área de superfície bruta de construção, aproximadamente, de 14243 m² e uma área de implantação, aproximadamente, de 3044 m², no qual se encontra a fração prometida vender.
3. O SEGUNDO OUTORGANTE manifestou interesse em adquirir, depois de concluído o Projeto, a futura fração autónoma melhor identificada na cláusula primeira do presente Contrato, sem prejuízo das alterações que possam vir a ser necessárias para compatibilização entre os projetos de execução de arquitetura e das especialidades, ou ajustamentos no Imóvel e/ou na Fração no decurso da construção por motivos de ordem técnica ou legal, nos termos previstos neste Contrato.
4. A letra indicada na designação da planta poderá não vir a ter correspondência com aquela que vier a ser atribuída em fase de constituição da propriedade horizontal, sendo que o SEGUNDO OUTORGANTE, desde já, declara não se opor a tal circunstância.
 - 4.1 Caso exista uma alteração na tipologia ou localização da fração, o SEGUNDO OUTORGANTE poderá resolver o Contrato sendo-lhe devolvido o sinal em singelo.
 - 4.2 Fica perfeitamente entendido entre as PARTES que as situações em que se mantém o número de quartos não são consideradas como alteração da tipologia da fração, independentemente de constar uma designação diferente junto da Câmara e da Autoridade Tributária.
 - 4.3 Caso o projeto aprovado contenha alterações ao prédio, nomeadamente quanto ao número de frações ou nas áreas comuns, o SEGUNDO OUTORGANTE desde já declara não se opor à mesma, desde que a mesma não altere a localização da fração prometida vender.
5. As PARTES reconhecem de forma expressa que a PRIMEIRA OUTORGANTE pode alterar os materiais e equipamentos utilizados na Fração e no Imóvel, desde que

aqueles que forem utilizados sejam de qualidade equivalente aos descritos no Anexo II, não conferindo tal alteração ao SEGUNDO OUTORGANTE o direito de resolução, de pedir ajustamento ao preço ou de reclamar qualquer indemnização.

CLÁUSULA QUARTA

(Variação da área total)

1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula Primeira, caso até à conclusão da construção se verifique qualquer variação da área total da Fração relativamente à área projetada considerada à data da assinatura do presente Contrato, não haverá lugar a alteração do preço convencionado se a variação for igual ou inferior a 5%, sendo que, se for superior a 5,01%, para mais ou para menos, o preço será ajustado proporcionalmente, incidindo o cálculo apenas sobre a parte da variação que exceda 5%.
2. As PARTES definem que área total da fração corresponde à área interior da fração que se mede a totalidade das paredes interiores, metade das paredes da área comum ou de vizinhos e a totalidade das paredes independentes, incluindo a varanda ou jardim, se existir.

CLÁUSULA QUINTA

(Escritura)

1. A escritura de compra e venda será realizada até 6 (seis) meses após a emissão da resposta à comunicação da licença de utilização para a fração, prevendo-se nesta data que tal ocorra no último semestre de 2030, desde que estejam salvaguardados os requisitos legais e técnicos, nomeadamente no que respeita ao não exercício dos direitos de preferência.
2. Da data e local de realização da escritura a Promitente Vendedora avisará a Promitente Compradora com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência, através de email.
3. Recebida a comunicação referida no n.º 1, o SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a informar, no prazo máximo de 5 dias, os dados necessários e atualizados para a escritura, nomeadamente o número de contribuinte português e quaisquer atualizações aos seus dados pessoais, sob pena de incumprimento.
4. Com a outorga da escritura, a fração será transmitida, após constituição da propriedade horizontal, livre de ónus ou encargos, devoluta de pessoas e bens, totalmente acabada e devidamente licenciada.
5. São da responsabilidade do SEGUNDO OUTORGANTE as despesas referentes à Escritura, incluindo IMT, Imposto do Selo, custos de hipoteca (se aplicável), registos e notário.

6. O SEGUNDO OUTORGANTE solicitará às entidades competentes os contadores de água e energia elétrica após a escritura, suportando os custos.

CLÁUSULA SEXTA

(Direitos de Preferência)

A PRIMEIRA OUTORGANTE diligenciará pela comunicação dos direitos de preferência através do site “Casa Pronta”, se legalmente previsto à data da escritura; o SEGUNDO OUTORGANTE fornecerá os dados necessários no prazo máximo de 5 dias após a marcação.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Obrigações e Direitos dos Outorgantes)

1. A PRIMEIRA OUTORGANTE reserva-se o direito, para o qual lhe é desde já dado pleno consentimento pelo SEGUNDO OUTORGANTE a:
 - a) Outorgar e registrar junto da Conservatória do Registo Predial as escrituras públicas de anexação e/ou fracionamento que considerar apropriadas, da Propriedade Horizontal sobre o Edifício (especificando os elementos privativos e comuns, bem como a permissão de cada apartamento segundo o critério proporcional da área das Frações), praticando todas as formalidades necessárias para a legalização do projeto aprovado, incluindo o registo de quaisquer servidões necessárias para a sua conclusão.
 - b) Aprovar o regulamento do condomínio e realizar e formalizar as clarificações, modificações e correções dessas escrituras que entenda necessárias ou convenientes, bem como a nomear um novo administrador pelo período de um ano nos termos de entender conveniente;
2. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a respeitar, cumprir e fazer cumprir as obrigações constantes do regulamento do condomínio que vier a ser estabelecido.

CLÁUSULA OITAVA

(Incumprimento)

1. O incumprimento definitivo confere à Parte não faltosa o direito de optar por resolver o presente Contrato, mediante notificação a enviar à Parte faltosa, ou requerer a execução específica nos termos do artigo 830º do Código Civil.
2. Se alguma das PARTES não comparecer na escritura pública de compra e venda na data originalmente marcada nos termos da Cláusula 4ª número 5, a mesma considerar-se-á automaticamente agendada para o mesmo local, à mesma hora, 10 (dez) dias

depois. Em caso de não comparência na segunda data, o Contrato considerar-se-á definitivamente incumprido, sem necessidade de interpelação adicional.

3. Excetuadas as situações expressamente previstas no presente Contrato, em caso de resolução do presente Contrato pela PRIMEIRA OUTORGANTE com fundamento em incumprimento do mesmo pelo SEGUNDO OUTORGANTE, este perderá em benefício da PRIMEIRA OUTORGANTE todas as quantias entregues a título de sinal no âmbito do presente Contrato.
4. Excetuadas as situações expressamente previstas no presente Contrato, em caso de resolução do presente Contrato pelo SEGUNDO OUTORGANTE com fundamento em incumprimento doloso do mesmo pela PRIMEIRA OUTORGANTE, o SEGUNDO OUTORGANTE terá direito a receber todas as quantias entregues a título de sinal e reforço de sinal, no âmbito do presente Contrato, em dobro, sem prejuízo da aplicação devida das previsões insertas e respetivas cominações previstas no presente Contrato.

CLÁUSULA NONA

(Comunicações)

1. As comunicações deverão ser enviadas para as moradas física e digital melhor descritas na primeira página do presente Contrato.
2. Para efeitos de citação judicial de obrigações pecuniárias emergentes deste Contrato, as moradas do n.º 1 são domicílio convencionado.
3. Alterações de endereço devem ser comunicadas com 10 dias de antecedência; caso contrário, não são oponíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Integralidade e Alterações)

1. Para além do que consta nas cláusulas do presente Contrato e respetivos anexos, nada mais foi convencionado entre as PARTES sobre o seu objeto.
2. Qualquer eventual alteração ao disposto no presente Contrato, só será válida se consagrada por escrito, em documento assinado pelas PARTES e do qual conste a indicação expressa das cláusulas que foram parciais ou totalmente suprimidas e a nova redação das que forem modificadas ou aditadas.
3. O presente Contrato constitui a totalidade do acordo verificado entre as PARTES no que concerne aos assuntos e matérias que dele fazem parte, pelo que prevalece e expressamente revoga e afasta qualquer outro acordo entre elas existente que lhe seja prévio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Origem dos Fundos)

O SEGUNDO OUTORGANTE, para abono dos deveres preventivos da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, declara que os fundos utilizados não provêm de atividades criminosas nem estão relacionados com financiamento do terrorismo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Dados Pessoais)

1. Os dados pessoais referidos no número anterior serão tratados pela PRIMEIRA OUTORGANTE em conformidade com o Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho (RGPD) e demais legislação nacional aplicável, destinando-se exclusivamente à execução do presente Contrato, ao cumprimento de obrigações legais e fiscais, e à tramitação necessária à celebração da escritura pública de compra e venda.
2. Os titulares dos dados têm direito de acesso, retificação, limitação, oposição e eliminação dos seus dados pessoais, mediante pedido escrito dirigido à PRIMEIRA OUTORGANTE, nos termos da lei.
3. O SEGUNDO OUTORGANTE declara, através de assinatura neste Contrato ou em documento separado, que consente expressamente que a PRIMEIRA OUTORGANTE trate os seus dados pessoais nos termos do número anterior, para os fins contratualmente previstos, incluindo a comunicação com autoridades fiscais e bancárias, bem como para efeitos de execução e cumprimento do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(Intervenção imobiliária)

As Partes declaram que a celebração do presente Contrato foi alvo de intervenção de mediação imobiliária da sociedade Lda., licença AML.º, pessoa coletiva n.º, com sede na

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

(Anexos)

Cópias dos seguintes documentos deverão ser anexadas ao presente Contrato como parte integrante do mesmo, devendo cada um ser rubricado pelas PARTES:

Anexo I – Planta da futura fração e piso da fração;

Anexo II - Mapa de Acabamentos;

Porto de de 2026

O Primeira Outorgante

O Segundo Outorgante
