

EDITAL DE LEILÃO

Data: 19/09/2019, às 11 horas (horário de Brasília)

Leiloeiro: EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN

CONDIÇÕES DE VENDA

1. OBJETO

O presente leilão tem por objeto a alienação de bens imóveis construídos, em processo de construção e em projeto, todos relacionados no Anexo I, conforme especificação deste edital.

O Leilão será realizado nas dependências da Leilão VIP Alienações Públicas Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.766.265/0001-63, localizada na Praça dos Omuagás, 98, Bairro de Pinheiros, São Paulo-SP, na modalidade presencial e on-line, em 19/09/2019, às 11:00 horas (horário de Brasília), e estará a cargo do leiloeiro oficial Eduardo Jordão Boyadjian, registrado na JUCESP sob o nº 464.

2. DO PROCEDIMENTO DE VENDA

Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao valor mínimo expresso em euros, estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, até ao Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo IV) a celebrar nos termos da Lei Portuguesa, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos deste Edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.leilaovip.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

3. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

3.1 O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG, Certidão de Nascimento e/ou Casamento e comprovante de residência) e se pessoa jurídica (cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ). Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

3.2 Caso o interessado opte por financiar a aquisição, seu cadastro juntamente com os documentos necessários (CPF, RG, Certidão de Nascimento e/ou Casamento, comprovante de residência, Imposto de Renda, comprovantes de rendimentos), e em caso de casados, apresentar documentação igual a do cônjuge, serão enviados para o Banco Português parceiro, para análise e obtenção de uma pré-aprovação não vinculativa antes de sua participação no leilão, com Carta de Decisão Imediata. Caso o cliente pretenda efetivamente avançar para o financiamento, e para confirmação da anterior pré-aprovação, serão verificados todos os pressupostos assumidos e correspondente documentação comprobativa, conforme Anexo II. O prazo previsto para

obtenção/liberação da citada carta será de até 10 dias do recebimento da documentação pelo banco.

4. DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET

Serão aceitos Lances via internet, com participação *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. O interessado ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. Para participação do Leilão *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. Os Lances oferecidos *on-line* não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5. CONDIÇÃO DE VENDA ESPECIAL

5.1 Somente os lotes nºs 2, 5, 9, 10, 12, 18, 27, 39, 41, 42, 43, 44 e 45 serão vendidos a quem maior lance oferecer, desde que o valor seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda (expresso em euros), inicialmente de conhecimento apenas do Vendedor e do Leiloeiro Oficial.

5.2 Para os mencionados lotes será divulgado com a descrição dos mesmos os Valores (expressos em euros) de **LANCE INICIAL (condicional)**, e os interessados somente poderão ofertar lance a partir desses valores. O VENDEDOR RESERVA-SE ESTRITAMENTE O DIREITO DE LIBERAR OU NÃO O BEM PELO MAIOR PREÇO ALCANÇADO. As vendas condicionais serão submetidas à apreciação do VENDEDOR, que se pronunciará no prazo de até 03 (três) dias úteis da data da realização do leilão. Para as vendas condicionais não aprovadas, caso seja de interesse do proponente, será informado pelo Leiloeiro o valor mínimo de venda estipulado.

5.3 O lance condicional que for aceito pelo Vendedor, dentro do prazo mencionado no item anterior, não comporta arrependimento, portanto, após notificado o arrematante para a formalização da venda, não sendo essa devidamente formalizada, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, caberá ao Leiloeiro a cobrança da multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Lance Inicial aceito pelo Vendedor, a título indenizatório pelos serviços prestados, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

5.4 Em hipótese alguma poderá o ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar lance de valor inferior ao Valor Mínimo de Venda.

6. DAS VISITAS PRÉVIAS AOS IMÓVEIS

Sem prejuízo de os imóveis se situarem em território português, as fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, podendo, portanto, os interessados ou mandatários, procederem ou mandarem proceder visita prévia à realização do Leilão, devendo ser agendada previamente com o Leiloeiro, pelo tel. +55 11 3093.5252 ou e-mail - sac@leilaovip.com.br

7. DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DOS IMÓVEIS

Os imóveis serão vendidos em caráter “*AD CORPUS*” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

8. DA VENDA CONFORME O ESTADO FISCAL E DOCUMENTAL DOS IMÓVEIS E DA RESPONSABILIDADE POR REGULARIZAÇÕES NECESSÁRIAS

Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados, em Portugal, segundo a Lei Portuguesa, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos portugueses, obrigando-se o vendedor, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios e órgãos competentes em Portugal, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas, devendo os imóveis serem entregues livres de quaisquer ônus.

9. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS

O Leiloeiro científica o arrematante, prévia e inequivocadamente, recorrendo para tal à Mediadora Imobiliária e Assessores Jurídicos com quem trabalha em Portugal, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos portugueses, especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

10. DOS PAGAMENTOS, CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

10.1 O comprador deverá pagar a título de comissão ao Leiloeiro, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, mediante formalização do recibo de arrematação, que deverá fazer por meio de boleto ou transferência bancária para a conta a ser indicada.

*O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.

10.2 Para as vendas à vista ou parcelada, efetuado o pagamento da comissão, o comprador e um representante do Vendedor, deverão assinar no prazo de até 30 (trinta) dias úteis a contar da arrematação um compromisso segundo a Lei Portuguesa, Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo IV), por meio do qual prometerão, respectivamente, comprar e vender o imóvel, pagando, nessa ocasião, o Comprador ao Vendedor um sinal mínimo de 15% (quinze por cento) do valor (em euros) pelo qual arrematou o imóvel. Nessa mesma ocasião, o Comprador a suas expensas, caso necessite de vir a ser representado no ato final de compra e venda – Escritura Pública de Compra e Venda - outorgará a favor da Sociedade que a Leilão VIP, a seu pedido lhe indique para este efeito, procuração com poderes específicos.

10.3 Para os arrematantes que optarem pela condição de pagamento à vista, para os imóveis construídos/acabados e em projeto, o referido ato final de compra e venda – Escritura Pública de Compra e Venda, segundo a Lei Portuguesa, será celebrado em Portugal no prazo de até 90 dias a contar da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo IV), devendo nesse mesmo ato ser pago (em euros) o saldo remanescente, correspondente a 85% do valor da arrematação, e para os imóveis em construção, a Escritura Pública de Compra e Venda será outorgada, quando da entrega do imóvel concluído pela construtora.

10.4 O que anteriormente se dispôs fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação de qualquer cheque/pagamento, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, perdendo o comprador a comissão paga ao Leiloeiro, e poderá o Vendedor, a seu critério exclusivo considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 20% (vinte por cento) de todas as quantias já pagas pelo comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Vendedor.

10.5 Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

10.6 O Comprador ou seu representante legal nomeado em Portugal, enviará ao Vendedor os documentos, lavrados em Portugal, que, segundo a Lei Portuguesa, servem de Escritura Pública de Compra e Venda e/ou de registro perante o Ofício Imobiliário com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel (isto é, em Portugal a respectiva certidão do registro predial já com arrematante e novo proprietário registrado), bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos (isto é, em Portugal, a respectiva certidão do registro predial já com arrematante e novo proprietário averbado) e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões tributárias, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas pelo Vendedor.

10.7 O pagamento pela compra do imóvel, será efetuado pelo Comprador ao Vendedor, mediante transferência do valor correspondente ao sinal ou da totalidade do valor do arremate expresso em euros, em conta bancária em Portugal a ser indicada pelo Vendedor. Caberá ao comprador todas as taxas e impostos referentes a remessa dos respectivos valores ao Vendedor.

11. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, Imposto de Transmissão (em Portugal o designado Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis), Imposto do Selo, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações não declaradas ao tempo da alienação, conforme Anexo III.

12. DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade do Vendedor até a data da outorga da escritura, exceto os imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do Comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do Vendedor, apurados até a data da outorga da escritura, tais como, dívidas de Condomínio, taxa municipais e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais previstas na Lei Portuguesa, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

13. DO ENQUADRAMENTO PERANTE O COAF

O Leiloeiro declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate ao crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF – Conselho de Controle de Atividades Financeiras – Resolução nº 14, de 23 de outubro de 2006. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações feitas pelo Decreto Lei nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regulam a profissão de Leiloeiro Oficial.

14. DO FORO DE ELEIÇÃO

Fica desde já eleito o foro de São Paulo-SP, para questões relativas ao edital do Leilão, e o foro em Portugal, relativo as questões sobre os imóveis.

15. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

15.1– À vista (Qualquer Imóvel).

- Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, que deverá ser paga pelo comprador, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, através de boleto

ou transferência bancária em conta corrente a ser indicada. O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.

- Em até 30 (trinta) dias após a arrematação, o comprador pagará (em euros) ao Vendedor a título de sinal mínimo de 15% (quinze por cento) do valor de arrematação do imóvel, mediante assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- Para os imóveis construídos/acabados e em projeto, em até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, o comprador efetuará o pagamento (em euros) do saldo remanescente correspondente a 85% do valor da arrematação.
- Para os imóveis em construção, o comprador efetuará o pagamento (em euros) do saldo remanescente correspondente a 85% do valor da arrematação, mediante condições expresas no Contrato de Promessa de Compra e Venda Quitado.

15.2 – Parcelado, somente para os lotes (6, 7, 8, 13, 14, 16, 19, 21, 22, 25, 26, 28, 30, 34 e 40):

- Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, que deverá ser paga pelo comprador, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, através de boleto ou transferência bancária em conta corrente a ser indicada. O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.
- Em até 30 (trinta) dias após a arrematação, o comprador pagará (em euros) ao Vendedor a título de sinal mínimo de 15% (quinze por cento) do valor de arrematação do imóvel, mediante assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda (anexo IV), e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos, a ser firmado com o Vendedor, dadas as condições estabelecidas no Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV), conforme anexo IV.

15.3– Financiamento (Qualquer Imóvel)

- Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, que deverá ser paga pelo comprador, em até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação, através de boleto ou transferência bancária em conta corrente a ser indicada. O valor da comissão será convertido para Reais pela taxa PTAX fechamento – venda, do dia do pagamento.
- Em até 90 (noventa) dias, mediante aprovação do financiamento pelo banco português, o comprador pagará (em euros) ao Vendedor a título de sinal mínimo de 30% (trinta por cento) do valor de arrematação do imóvel (capital próprio), mediante assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, e o saldo restante de 70% através de financiamento bancário, que poderá ser financiado pelo Banco Portugues parceiro, em até 360 meses (30 anos) em prestações mensais e sucessivas, a ser contratado de acordo com as condições estabelecidas no anexo II, ou a critério do comprador por outra instituição financeira portuguesa.

Nota: Caso o arrematante, necessite de assessoria jurídica para obtenção da documentação necessária para compra do imóvel, assinatura de contrato, outorga de escritura/registro e remessa dos valores aos Vendedores, poderá contratar a suas expensas, escritório jurídico com representação no Brasil e em Portugal, credenciado pela Leilão Vip.

ANEXO I – RELAÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote Definitivo	Descrição
1	Lisboa - Portugal. Apartamento 3 quartos na Rua de São Bento com 123m ² , 1 banheiro. Localizado em 3º e último andar do prédio, sem elevador. Prédio e apartamento reabilitados. Lance Mínimo: € 550.000,00
2	Lisboa - Portugal. Apartamento de 93,55m ² , dois quartos, localizado na Estrada de Benfica, 296. Apartamento e Prédio em reforma com previsão de término em Setembro/19, com elevador. Cada apartamento com 1 lugar de garagem. Lance Inicial (Condicional): € 369.000,00
3	Lisboa - Portugal. Apartamento 4 quartos, sendo 2 suítes, em prédio com elevador, de 200m ² . Lance Mínimo: € 1.200.000,00
4	Lisboa - Portugal. Apartamento 2 quartos, 100% reabilitado, no Chiado, um dos bairros mais charmosos de Lisboa. Apartamento em 3º andar sem elevador. Para além da fração, possui terraço comum do prédio. Lance Mínimo: € 695.000,00
5	Lisboa - Portugal. Apartamento de 106,8m ² , dois quartos, localizado na Estrada de Benfica, 296. Apartamento e Prédio em reforma com previsão de término em Setembro/19, com elevador. Cada apartamento com 1 lugar de garagem. Lance Inicial (Condicional): € 378.000,00
6	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento térreo com 2 quartos e 1 vaga de garagem. Área bruta priv. estimada 125,00m ² , Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 633.792,00
7	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento térreo com 2 quartos e 1 vaga de garagem. Área bruta privativa estimada 137,00m ² , Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 664.320,00
8	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, em 4º andar, e 2 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta priv. estimada 168,35m ² , Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 875.420,00
9	Cascais, Lisboa - Portugal. Deslumbrante casa com 5 suítes em terreno com área de 1,440m ² e área de construção de 610m ² (sendo 580m ² no prédio principal e 30m ² no prédio anexo. Espaçosa moradia na Quinta da Marinha totalmente remodelada. Conta com com piscina exterior, área ajardinada e estacionamento. O andar térreo possui ampla cozinha, duas salas (de jantar com vista para o jardim e piscina e lareira) e duas suítes. O andar superior duas suítes, um closet e uma master suite de 25 m ² . A casa dispõe de aquecimento central. Lance Inicial (Condicional): : € 3.285.000,00

10	Estoril-Cascais, Lisboa - Portugal. Apartamento Duplex com 4 quartos e área de 285m², localizado, em frente à baía de Cascais. Apartamento moderno e luxuoso em condomínio com segurança 24 horas e concierge. Acesso a praia, health club, ginásio, sauna, piscina e muito mais. Absoluta tranquilidade, conforto e bem estar. Deslumbrantes vistas para o mar. Lance Inicial (Condicional): : € 3.150.000,00
11	Lisboa - Portugal. Calçada de São Vicente 86. Zona do centro histórico da capital. Apartamento com 1 quarto suite em 5º andar e bela vista, cozinha equipada (com forno, fogão em placa vitrocerâmica, exaustor, e armários), e ar condicionado split. Ótima opção para residência ou aluguel por temporada. Área bruta privativa de 46,5m², Matriz XXX e registro n. XXX do Livro N.: XXX. Lance Mínimo: € 274.350,00
12	Cascais, Lisboa - Portugal. Apartamento duplex com 3 quartos, área bruta de 355m² e 220m² de área útil, localizado no centro do Estoril, com hall de entrada, banheiro social, sala de estar e jantar com grandes varandas e acesso directo aos terraços e piscina privativa, cozinha e lavandaria. No 1º andar, 2 suites e 1 quarto. Garagem para 2 carros. Lance Inicial (Condicional) : € 1.350.000,00
13	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, no 3º andar, e 2 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta priv. estimada 230,96m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.101.237,00
14	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, no 2º andar, e 2 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta priv. estimada 230,96m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.097.910,00
15	Lisboa - Portugal. Projeto com área bruta total de 3,450m², com aprovação em trâmite na Câmara Municipal de Lisboa, que incluirá 32 unidades, de studios a apartamentos de 3 quartos, e metragens entre os 45-140m². Ótima oportunidade para famílias à procura de conforto e centralidade, ou investidores que pretendem rentabilizar através do aluguel. Lance Mínimo: € 5.000.000,00
16	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, em 1º andar, e 2 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta priv. estimada 227,75m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.093.228,00
17	Lisboa - Portugal. Calçada de São Vicente 86. Zona do centro histórico da capital. Apartamento com 1 quarto em 4º andar, cozinha equipada (com forno, fogão em placa vitrocerâmica, exaustor e armários), um banheiro, e ar condicionado split. Conta ainda com varanda descoberta. Ótima opção para residência ou aluguel por temporada. Área bruta privativa de 54,15m² + 1,15m² de área dependente, Matriz XXX e registro n. XXX do Livro N.: XXX. Lance Mínimo: € 276.500,00
18	Cascais, Lisboa - Portugal. Apartamento de 242m², no centro de Cascais, com 3 Quartos, 2 Salas e 3 banheiros, totalmente equipado em condomínio de luxo. o imóvel conta com espaço para 4 carros, e cobertura com pre instalação de água e electricidade, com vista mar, além de ótima exposição solar todo o dia. Piscina e balneários. Mobilado e pronto habitar. Lance Inicial (Condicional): € 1.710.000,00

19	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, em 4º andar, e 2 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta privativa estimada 184,18m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 957.736,00
20	Lisboa - Portugal. Calçada de São Vicente 86. Zona do centro histórico da capital. Apartamento com 1 quarto em 2º andar, cozinha equipada (com forno, fogão em placa vitrocerâmica, exaustor, e armários), um banheiro, e ar condicionado split. Conta ainda com jardim de inverno. Ótima opção para residência ou aluguel por temporada. Área bruta privativa de 55,43m² + 6,02m² de área dependente, Matriz XXX e registro n. XXX do Livro N.: XXX. Lance Mínimo: € 331.850,00
21	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Loja A, térrea, sem vaga de garagem. Área bruta privativa estimada 189,20m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 525.000,00
22	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, em 1º andar, e 2 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta priv. estimada 244,00m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.172.847,00
23	Lisboa - Portugal. Calçada de São Vicente 86. Zona do centro histórico da capital. Apartamento com 1 quarto em 3º andar, cozinha equipada (com forno, fogão em placa vitrocerâmica, exaustor, e armários), um banheiro, e ar condicionado split. Conta ainda com varanda descoberta. Ótima opção para residência ou aluguel por temporada. Área bruta privativa de 51,05m² + 5,4m² de área dependente, Matriz XXX e registro n. XXX do Livro N.: XXX. Lance Mínimo: € 273.800,00
24	Lisboa - Portugal. Calçada de São Vicente 86. Zona do centro histórico da capital. Studio em 1º andar, cozinha equipada (com forno, fogão em placa vitrocerâmica, exaustor, e armários), um banheiro, e ar condicionado split. Ótima opção para residência ou aluguel por temporada. Área bruta privativa de 53,85m² + 1,15m² de área dependente, Matriz XXX e registro n. XXX do Livro N.: XXX. Lance Mínimo: € 243.100,00
25	Lisboa - Portugal. Rua dos Condes 2 a 20. Apartamento Duplex no revitalizado Odeon, próximo a avenida da Liberdade, uma das avenidas mais tradicionais no coração de Lisboa. Imóvel com área bruta privativa estimada de 170,5m², 2 suítes, no 3º e 4º andares, com direito a 2 vagas de garagem. Acabamentos em altíssimo padrão. Matriz 1465 e registro 362 da Freguesia de São José. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.550.000,00
26	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, em 3º andar, e c/ direito 02 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta privativa estimada 248,65m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.181.174,00
27	Lisboa - Portugal. Apartamento com 2 quartos, garagem, totalmente mobilhado e equipado, encostado ao Jardim do Príncipe Real. Uma oportunidade ímpar para quem busca tranquilidade e acesso as principais atrações no centro de Lisboa. Lance Inicial (Condicional): € 1.125.000,00

28	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Apartamento de 4 quartos, 2 suítes, em 2º andar, e 2 vagas de garagem, em prédio com elevador. Área bruta privativa estimada 248,65m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.177.605,00
29	Cascais, Lisboa - Portugal. Av. 25 de Abril, 217. Apartamento de 4 quartos, 1 suíte, sótão e direito a vaga de garagem. Área bruta de 175,84m², Matriz 11148 e registro n. 1842 da freguesia de Cascais. Lance Mínimo: € 625.000,00
30	Lisboa - Portugal. Alcântara. Rua dos Lusíadas 32. Loja B, térrea, sem vaga de garagem. Área bruta priv. estimada 53,80m², Matriz 541 e registro n. 3652 do Livro N.: 11. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 250.000,00
31	Cascais, Lisboa - Portugal. Moradia localizada na Quinta da Marinha Sul. Possui 3 andares e 5 Quartos, 5 banheiros em 667m2 uteis, 1578m2 de terreno. Andar térreo com hall de entrada, amplo escritório com lareira, sala de estar, banheiro completo, cozinha, sala de jantar e uma segunda sala de estar com acesso ao jardim e piscina, outro banheiro, garagem para 2 carros e zona de churrasco. Andar 1 é composto por 5 quartos, sendo um a suíte máster e uma zona de escritório, e dois banheiros. Cave constituída por 3 divisões. O imóvel ainda tem uma zona superior com possibilidade para fazer um quarto ou escritório com vista desafogada para o mar. Lance Mínimo: € 2.600.000,00
32	Fátima - Santarém - Portugal. Apartamento de 110,60m2 de área bruta privativa, 2 quartos, localizado no 2º andar, com garagem para estacionamento de 2 veículos, sito na Rua Cónego Formigão, 34, Cova da Iria, freguesia de Fátima, concelho de Ourém, Certidão de Registro Permanente de Ourém (Fátima): 4439, matriz u: 6628. Oportunidade única com vista o santuário de Fátima. Lance Mínimo: € 195.300,00
33	Lisboa - Portugal. Rua da Bela Vista à Graça 12-16. Zona do centro histórico da capital, área objetivo de requalificação pela Junta de Freguesia. Projeto aprovado pela Prefeitura de Lisboa, com área de implantação de 204.85m2 e Área Bruta de Construção de 734.22m2. Projeto inclui 14 apartamentos, desde 10 studios, 2 apartamentos de 1 quarto a 2 apartamentos de 2 quartos com metragens entre 30m2 e 110m2, excelente investimento para exploração de locação por temporada. Investimento estimado em construção de 890mil euros, rendimento total mensal estimado com locação de 8,850 euros, ou potencial de venda de aproximadamente 3milhões de euros. Lance Mínimo: € 1.650.000,00
34	Lisboa - Portugal. Rua dos Condes 2 a 20. Apartamento Duplex no revitalizado Odeon, próximo a avenida da Liberdade, uma das avenidas mais tradicionais no coração de Lisboa. Imóvel com área bruta privativa estimada de 142,9m², 1 suíte + 1 escritório, em 1º e 2º andares, com direito a 1 vaga de garagem. Acabamentos em altíssimo padrão. Matriz 1465 e registro 362 da Freguesia de São José. Obs.: Imóvel em construção com entrega estimada para Dezembro de 2021. Lance Mínimo: € 1.250.000,00
35	Lisboa - Portugal. Calçada de São Vicente 86. Zona do centro histórico da capital. Studio em andar térreo, cozinha equipada (com forno, fogão em placa vitrocerâmica, exaustor e armários), um banheiro, e ar condicionado split. Ótima opção para residência ou aluguel por temporada. Área bruta privativa de 58,6m2m², Matriz XXX e registro n. XXX do Livro N.: XXX. Obs.: Pronto para entrar. Lance Mínimo: € 237.330,00
36	Fátima - Santarém - Portugal. Apartamento de 76,56m2 de área bruta privativa, 1 quarto, localizado no 2º andar, com garagem para estacionamento de 2 veículos além arrecadação de 4m2, sito na Rua Cónego Formigão, 34, Cova da Iria, freguesia de Fátima, concelho de Ourém, Certidão de Registro Permanente de Ourém (Fátima): 4439, matriz u: 6628. Oportunidade única com vista o santuario de Fátima. Lance Mínimo: € 150.300,00

37	Paço de Arcos, Oeiras, Lisboa - Portugal. Rua Adelino Amaro da Costa. Apartamento duplex de 3 quartos, 2 suítes, e vaga de garagem. Área bruta de 160m², Matriz xx e registro n. xx da freguesia de Oeiras, área metropolitana de Lisboa. Lance Mínimo: € 475.000,00
38	Lisboa - Portugal. Apartamento 5 quartos no 1º andar de prédio reabilitado, de 235m², com elevador e sem estacionamento, mas com parque de estacionamento no prédio ao lado. Lance Mínimo: € 1.250.000,00
39	Lisboa-Oeiras. Algés. Apartamento (T3) com 3 quartos e área estimada de 96m² no 1º andar, sem elevador. O imóvel possui 3 quartos, sendo 1 suíte, hall de entrada, ampla sala, cozinha, dois quartos, uma suíte e banheiro social. Está no centro de Algés, a 10 minutos de Lisboa e a 20 minutos de Cascais, dispondo de comércio, serviços e transportes. Lance Inicial (Condicional): € 396.000,00
40	Portalegre-Avis. Aldeia Velha - Portugal. A Fazenda de Pero Viegas tem 290 hectares, (em 4 matrículas). São aproximadamente 240 hectares de cortiça da mais alta qualidade, com uma produção de aproximadamente 30 mil arrobas por ciclo de tiragem (portanto ao longo de 9 anos), o que dá uma renda anual (já líquida do custo de tiragem) de 120 mil euros. Além dos 240 hectares de cortiça, Pero Viegas tem ainda 30 hectares de olival tradicional e 20 hectares de terras para searas na frente da casa (para uma vinha por exemplo). Palacete do fim do século XIX, transformada em turismo de habitação, voltada para equitação. A casa conta com moderníssimo picadeiro de tamanho olímpico coberto, receita anual de 170 mil euros e ainda em crescimento, já que tem apenas 5 anos nesta atividade. Portanto, casa e cortiça geram uma receita de aproximadamente 300 mil euros anualmente. A casa está ricamente mobiliada e entre casa principal, picadeiro e celeiros tem uma área construída de aproximadamente 3 000 metros quadrados. Inclui 15 cavalos raça puro sangue lusitano. Lance Mínimo: € 5.900.000,00
41	Costa da Caparica - Setubal. Apartamento com 3 quartos, sendo 1 suite, 2 banheiros sociais e 168m² de área útil, localizado no Atlantic Plaza, na Costa de Caparica, somente a 10 minutos de Lisboa. Imóvel com vista para o mar, áreas generosas, quartos com armário embutido e varandas espaçosas, além de cozinhas equipadas. Os apartamentos contam ainda com sistema de automação domiciliar, ar condicionado, aspiração central, som ambiente, piso aquecido, cortinas automáticas, isolamento acústico entre apartamentos e pisos que reforçam a privacidade de cada casa. Prédio com elevador. 2 vagas de garagem e arrecadação incluídas. Lance inicial (Condicional): € 486.000,00
42	Costa da Caparica - Setubal. Apartamento com 2 quartos, sendo 1 suite e 117,20m² de área útil, localizado no Atlantic Plaza, na Costa de Caparica, somente a 10 minutos de Lisboa. Imóvel com vista para o mar, áreas generosas, quartos com armário embutido e varandas espaçosas, além de cozinhas equipadas. Os apartamentos contam ainda com sistema de automação domiciliar, ar condicionado, aspiração central, som ambiente, piso aquecido, cortinas automáticas, isolamento acústico entre apartamentos e pisos que reforçam a privacidade de cada casa. Prédio com elevador. 1 vaga de garagem e arrecadação incluídas. Lance inicial (Condicional): € 444.600,00
43	Costa da Caparica - Setubal. Apartamento com 2 quartos, sendo 1 suite e 146m² de área útil, localizado no Atlantic Plaza, na Costa de Caparica, somente a 10 minutos de Lisboa. Imóvel com vista para o mar, áreas generosas, quartos com armário embutido e varandas espaçosas, além de cozinhas equipadas. Os apartamentos contam ainda com sistema de automação domiciliar, ar condicionado, aspiração central, som ambiente, piso aquecido, cortinas automáticas, isolamento acústico entre apartamentos e pisos que reforçam a privacidade de cada casa. Prédio com elevador. 2 vagas de garagem e arrecadação incluídas. Lance inicial (Condicional): € 727.650,00
44	Costa da Caparica - Setubal. Apartamento duplex, com 5 quartos, sendo 3 suites e 308m² de área útil, localizado no Atlantic Plaza, na Costa de Caparica, somente a 10 minutos de Lisboa. Imóvel com vista para o mar, áreas generosas, quartos com armário embutido e varandas espaçosas, além de cozinhas equipadas. Os apartamentos contam ainda com sistema de automação domiciliar, ar condicionado, aspiração central, som ambiente, piso aquecido, cortinas automáticas, isolamento acústico entre apartamentos e pisos que reforçam a privacidade de cada casa. Prédio com elevador. Box com espaço para 3 vagas de garagem. Lance inicial (Condicional): € 1.497.600,00

45	Costa da Caparica - Setubal. Apartamento com 2 quartos, sendo 1 suite e 163,9m2 de área útil, localizado no Atlantic Plaza, na Costa de Caparica, somente a 10 minutos de Lisboa. Imóvel com vista para o mar, áreas generosas, quartos com armário embutido e varandas espaçosas, além de cozinhas equipadas. Os apartamentos contam ainda com sistema de automação domiciliar, ar condicionado, aspiração central, bom ambiente, piso aquecido, cortinas automáticas, isolamento acústico entre apartamentos e pisos que reforçam a privacidade de cada casa. Prédio com elevador. 2 vagas de garagem e arrecadação incluídas. Lance inicial (Condicional): € 667.800,00
----	--

ANEXO II – CONSULTAR O LEILOEIRO

ANEXO III – TAXAS DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

1 – As taxas do IMT, de acordo com Artigo 17º do capítulo IV do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis são as seguintes:

a) aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:

VPT ou preço de compra e venda (maior dos 2)	Taxa marginal	Taxa média
até € 92.407	0,00%	0,00%
+ de € 92.407 até € 126.403	2,00%	0,54%
+ de € 126.403 até € 172.348	5,00%	1,73%
+ de € 172.348 até € 287.213	7,00%	3,84%
+ de € 287.213 até € 574.323	8,00%	0,00%
+ de € 574.323	6,00% (taxa única)	

b) aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior:

VPT ou preço de compra e venda (maior dos 2)	Taxa marginal	Taxa média
até € 92.407	1,00%	0,00%
+ de € 92.407 até € 126.403	2,00%	1,27%
+ de € 126.403 até € 172.348	5,00%	2,26%
+ de € 172.348 até € 287.213	7,00%	4,16%
+ de € 287.213 até € 550.836	8,00%	0,00%
+ de € 550.836	6,00% (taxa única)	

c) aquisição de prédios rústicos – 5%;

d) aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas – 6,5%.

2 – À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido, sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do número anterior apenas quando estiver em causa a transmissão do usufruto, uso e habitação ou direito de superfície, que incidam sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. (Redação dada pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

3 – Quando, relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1, o valor sobre que incide o imposto for superior a € 92 407, é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior.

4 – A taxa é sempre de 10%, não se aplicando qualquer isenção ou redução sempre que o adquirente tenha a residência ou sede em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, sem prejuízo da isenção prevista no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 540/76, de 9 de julho. (Redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)

5 – Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do n.º 1.

6 – Para efeitos das alíneas a) e b) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio aplicam-se as seguintes regras: a) se no mesmo ato se transmitir a totalidade do prédio, a cada valor aplica-se a taxa correspondente à totalidade da transmissão; b) se no ato não se transmitir a totalidade do prédio, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte transmitida.

7 – O disposto no n.º 4 não se aplica quando o adquirente seja pessoa singular.

Fonte: <https://www.pwc.pt/pt/pwcinformisco/codigos/cimt.pdf>

ANEXO IV – MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Entre: -----

[●], sociedade comercial com sede em [●], pessoa colectiva n.º [●] com o capital social de [●], inscrita na [●], neste acto representada por [●], na qualidade de [●], com poderes para o acto, doravante designada por “**Promitente Vendedor**”;

E

[●], maior, [● – estado civil], cidadão [● - nacionalidade], com domicílio em [●], portador do [bilhete de identidade/passaporte/etc] n.º [●], doravante designado por “**Promitente Comprador**”;

E quando em conjunto designadas por “**Partes**”.

É, de boa-fé, acordado e reciprocamente aceite, o presente Contrato-Promessa de Compra e Venda de Imóvel, o qual se vai reger nos termos das cláusulas seguintes: -----

Cláusula Primeira

O **Promitente Vendedor** é legítimo proprietário, do imóvel/da fracção autónoma [●].---

Cláusula Segunda

Por meio do presente Contrato-Promessa, o **Promitente Vendedor** promete vender ao **Promitente Comprador**, e este promete comprar àquele, inteiramente livre de quaisquer ónus ou encargos e devoluto de pessoas e bens, o imóvel/a fracção autónoma descrita e identificada na Cláusula Primeira. -----

Cláusula Terceira

3.1. O **Promitente Vendedor** e o **Promitente Comprador** acordam entre si que o preço definitivo para a prometida compra e venda, será fixado globalmente no valor de Eur.: € [●] ([extenso] euros), correspondendo ao valor da Arrematação a ser pago da seguinte forma:

- a. Na data da celebração do presente Contrato-Promessa, o **Promitente Comprador** entrega o valor correspondente a **15 % (quinze)** do valor de Arrematação, correspondendo à quantia de Eur.: € [●] ([extenso] euros), a título de sinal e de princípio de pagamento, sobre a qual o **Promitente Vendedor** dá a respectiva quitação, nos termos e condições referidos no número três da presente Cláusula. -----
- b. No acto da celebração da escritura pública de compra e venda será entregue, pelo Promitente Comprador, a quantia remanescente do preço em dívida, **85% (oitenta e cinco)** do valor da Arrematação, correspondendo à quantia de Eur.: € [●] ([extenso] euros).-----
- 3.2. O **Promitente Comprador** pagará as quantias relativas ao sinal e ao remanescente do preço em dívida, por meio de cheque bancário, passado à ordem de -----
- 3.3. Relativamente à entrega de qualquer quantia, que não seja em numerário, só será dada a respectiva quitação após boa e efectiva cobrança do respectivo meio de pagamento. -----

Cláusula Quarta

A escritura pública de compra e venda será celebrada pelas Partes promitentes no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do presente contrato, comprometendo-se as mesmas a diligenciarem no sentido de, até **5 (cinco) dias** antes da data agendada para a sua realização, facultarem reciprocamente ou à “[●]” (entidade imobiliária interveniente na mediação do presente negócio jurídico), a completa identificação pessoal e predial indispensável à formalização da referida escritura pública.

Cláusula Quinta

Incumbirá ao **Promitente Vendedor** a responsabilidade pelas diligências de marcação da referida escritura, sendo que este deverá comunicar ao **Promitente Comprador**, na pessoa do seu Procurador bastante, por escrito, através de carta registada com aviso de recepção, com envio prévio de e-mail, da data, hora e local de realização da mesma, com uma antecedência mínima de dez (**dez**) dias relativamente ao dia apazado para a sua outorga. -----

Cláusula Sexta

- 6.1. São da responsabilidade do Promitente Comprador todas as despesas necessárias à concretização da compra e venda ora prometida realizar, nomeadamente o pagamento do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (I.M.T.), bem como as despesas e emolumentos notariais e registrais e os demais impostos, taxas e contribuições obrigatórias, inerentes à referida aquisição.-----
- 6.2. São da responsabilidade do **Promitente Vendedor** todas as despesas respeitantes ao cancelamento de eventuais hipotecas, emissão de licenças administrativas, vistorias e/ou quaisquer ónus ou encargos, bem como eventuais impostos, taxas e contribuições obrigatórias que, a existirem em momento anterior à celebração da escritura definitiva, possam incidir sobre o imóvel objecto do presente Contrato. --

Cláusula Sétima

- 7.1. O incumprimento definitivo do teor de qualquer das cláusulas previstas no presente contrato, por parte do **Promitente Vendedor**, conferirá ao **Promitente Comprador**, a título de cláusula penal, o direito de exigir daqueles a restituição em dobro de todas as quantias que lhes hajam sido entregues.-----
- 7.2. O incumprimento definitivo do teor de qualquer das cláusulas previstas no presente contrato, por parte do **Promitente Comprador**, conferirá o direito a que o **Promitente Vendedor** façam suas todas as quantias que lhes hajam sido entregues.-----
- 7.3. A Parte não faltosa poderá, em alternativa, requerer a execução específica do contrato-promessa, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil.
- 7.4. A Parte que der causa ao incumprimento definitivo do presente contrato assumirá, ainda, o pagamento de todas as quantias que tiverem sido despendidas com a obtenção dos documentos necessários à realização da escritura pública definitiva de compra e venda, designadamente as definidas na Cláusula Sexta, caso esta não se venha a concretizar por qualquer facto que origine tal incumprimento.-----

Cláusula Oitava

Para dirimir qualquer eventual conflito emergente da interpretação, integração, execução, validade e cumprimento do presente Contrato-Promessa, as Partes Contratantes acordam em eleger como exclusivamente competente o ---, com expressa renúncia a qualquer outro. -----

Cláusula Nona

- 9.1. Todas as notificações e comunicações efectuadas entre as Partes relativamente ao presente Contrato devem ser efectuadas por escrito, redigidas em português e entregues previamente via e-mail, com cópia mediante correio registado com aviso de recepção. -----
- 9.2. Ambas as Partes elegem as respectivas moradas indicadas no presente contrato, como sendo as adequadas para qualquer comunicação a efectuar entre si, bem como para a recepção de quaisquer citações e/ou notificações judiciais, no caso de ocorrer eventual litígio entre as mesmas. -----
- 9.3. A alteração dos endereços ou pessoas de contactos indicados no presente contrato deve ser comunicada à outra Parte por qualquer um dos meios referidos nos números anteriores nos 30 (trinta) dias subsequentes à respectivas alteração, sendo que tal alteração apenas produzirá efeitos após a recepção da respectiva comunicação.

Cláusula Décima

Quaisquer convenções adicionais ou derogatórias que as Partes entendam celebrar relativamente ao presente contrato, revestirão, necessariamente, a forma escrita, passando a constituir Aditamento ao mesmo. -----

Cláusula Décima Primeira

Em tudo o que se encontrar omissa no presente contrato, aplicar-se-ão, subsidiariamente, as disposições legais de direito civil vigentes. -----

Cláusula Décima Segunda

Ambas as Partes prescindem mutuamente do cumprimento das formalidades legais consagradas no n.º 3 do art.º 410.º do Código Civil, dispensando, desse modo, o reconhecimento presencial das respectivas assinaturas, bem como a certificação pelo notário da existência da licença de utilização do imóvel, renunciando, assim, ao eventual direito de invocar a nulidade do presente contrato-promessa, com base na preterição de tais formalidades, sendo que, caso tal compromisso não seja respeitado, consubstanciará abuso de direito. -----

Cláusula Décima Terceira

O presente contrato-promessa produz os seus efeitos jurídicos a partir da data da respectiva celebração. -----

Este contrato, constituído por 5 (cinco) páginas e elaborado em [●] cópias, ambos os exemplares valendo como documento original, vai ser rubricado e assinado por todas as Partes Contratantes, em sinal de inteira conformidade e plena concordância com o seu conteúdo, ficando um exemplar na posse de cada uma delas. -----

Celebrado em [●], aos [●] dias do mês de [●] de [●]

Os Promitentes Vendedores,

O Promitente Comprador,
