

Contrato de Promessa de Compra e Venda (CPCV)

Promitente Vendedor (Seller)

- Nome: Jennie Lowball
- Cartão de Cidadão / NIF: 286767325 / PT286767325
- Passaporte: PT9876543
- Morada: Estrada Atlântica 10, Serra do Bouro, 2500-716, Caldas das Rainha, Portugal
- Telefone: +351 91 234 5678
- Email: jennie.lowball@example.com

Promitente Comprador (Buyer)

- Nome: Steven Carroll
- Cartão de Cidadão / NIF: 123456789 / PT123456789
- Passaporte: PT1234567
- Morada: [Inserir morada do comprador]
- Telefone: +351 91 987 6543
- Email: steven.carroll@example.com

Identificação do Imóvel

- Descrição: Prédio urbano composto por habitação unifamiliar, sito na Estrada Atlântica 10, Serra do Bouro, 2500-716, Caldas das Rainha.
- Freguesia / Concelho: Serra do Bouro / Caldas das Rainha
- Conservatória do Registo Predial: [Inserir Conservatória] – Artigo n.º: _____
- Matricula caderneta predial urbana: [Inserir Matrícula / NIPC do prédio] – Área: [m²]
- Cadernetas / Alvarás / Licenças: conforme Anexo I (Documentos fornecidos pelo Vendedor)

Preço e Modalidades de Pagamento

- Preço total ajustado para a venda: €2.000.000 (dois milhões de euros)
- Pagamento inicial (sinal): €200.000 (vinte por cento) a título de sinal/entrada, pago na assinatura deste CPCV.
- Saldo: €1.800.000 a pagar na data da escritura pública de compra e venda.
- Forma de pagamento do saldo: transferência bancária para a conta indicada pelo Vendedor ou mediante escritura e entrega de fundos em cartório/escrow conforme instruções.

- Custos e impostos: Impostos de transmissão, IMT, registos e custos notariais serão imputados conforme legislação em vigor e salvo acordo em contrário expresso neste contrato.

Prazos

- Entrada em vigor do CPCV: data da assinatura pelas partes.
- Data limite para realização da escritura: 90 (noventa) dias a contar da data do presente CPCV, salvo prorrogação expressa por escrito.
- Prazos para apresentação de documentos técnicos e licenças: o Vendedor deverá entregar ao Comprador, no prazo de 14 (catorze) dias a contar da assinatura, todas as certidões e documentos solicitados e constantes do Anexo I.

Condições Suspensivas e Precedentes

1. *Licenciamento e Certificados*: A obrigação de celebrar a escritura encontra-se condicionada à existência dos seguintes documentos, em conformidade com o previsto no Anexo I: licença de utilização (licença de habitabilidade se aplicável), licença de obras (quando aplicável), caderneta predial atualizada, certidão do registo predial livre de ónus não declarados e certidão de teor. Caso um destes documentos não esteja disponível ou apresente irregularidades que impeçam a transmissão, o Comprador poderá optar por: (i) prorrogar a data da escritura para permitir regularização; (ii) exigir a regularização pelo Vendedor até prazo acordado; ou (iii) resolver o contrato com restituição do sinal, dependendo da gravidade e do acordo entre as partes.
2. *Relatório Técnico*: Caso o Comprador encomende e o relatório técnico (vistorias de estrutura, instalação elétrica, águas, esgotos, isolamento, etc.) revele defeitos materiais significativos não divulgados, as partes negociarão boas-fé uma solução. Se não for encontrada solução no prazo de 30 dias, o Comprador pode rescindir o contrato com restituição do sinal e indemnização pelos custos razoáveis de inspeção.

Depósito em Escrow e Garantias

- O Comprador e o Vendedor concordam, quando aplicável, em constituir uma conta escrow gerida por terceiro independente (entidade fiduciária ou escritório de advogados) para garantir fundos destinados a cobrir eventuais não-conformidades ou penalidades.
- Quantia de garantia/escrow proposta: €10.000 (dez mil euros), a ser depositada pelo Vendedor/Parte indicada no momento da celebração da escritura, ou conforme regime acordado no Anexo II.
- Qualquer levantamento do montante depositado em escrow só poderá ocorrer mediante acordo escrito entre as partes, decisão arbitral vinculativa ou decisão judicial transitada em julgado.

Cláusulas relativas a Trabalhos Não Licenciados e Discrepâncias

- Se, por verificação técnica ou documental, se confirmar existência de obras, ampliações ou alterações realizadas sem a competente autorização/licença administrativa (obras não licenciadas), o Comprador terá a faculdade de: (i) exigir a regularização por conta do Vendedor antes da escritura; (ii) deduzir, do preço, um valor correspondente aos custos

previstos de regularização, a fixar de comum acordo por peritos independentes; ou (iii) resolver o contrato, aplicando-se as regras de restituição do sinal expostas neste contrato.

- Se o ficheiro técnico (projecto, memória descritiva, caderneta predial, certificado energético, etc.) não corresponder de forma significativa ao estado real do imóvel, será aplicada uma multa de €2.000, a suportar pelo Vendedor, que será cobrada por retenção parcial do montante em escrow até resolução definitiva da divergência.

Penalidades por Atrasos Administrativos e Processos Técnicos

- Em caso de atraso imputável ao Vendedor na obtenção/comunicação de documentos obrigatórios (licenças, certidões, relatórios técnicos) superior a 14 dias sobre os prazos pactuados, o Vendedor sujeita-se a uma penalidade de €100 por dia de atraso, sem prejuízo de outras indemnizações por perdas e danos comprovadas.

Representações e Garantias do Vendedor

O Vendedor declara e garante, sob responsabilidade civil e penal em caso de falsidade, que:

1. É legítimo proprietário do imóvel e tem capacidade para o transmitir, estando o imóvel livre de ônus, hipotecas ou encargos não declarados no Anexo I.
2. Não existe nenhuma ação judicial, administrativa ou hipoteca que impeça a livre transmissão do imóvel, exceto as constantes no Anexo I, devidamente notificadas ao Comprador.
3. Todas as informações prestadas ao Comprador são verdadeiras e corretas à data deste contrato.

Obrigações do Comprador

1. Efetuar o pagamento do sinal e do saldo conforme as condições atrás estipuladas.
2. Cooperar com o Vendedor no fornecimento de informações razoáveis e acesso para inspeções técnicas do imóvel.
3. Respeitar prazos para comunicação de objeções técnicas ou documentais conforme estipulado neste contrato.

Procuração (Poderes Limitados)

- Se o Comprador conceder procuração, a mesma será limitada expressamente à prática de atos necessários exclusivamente para a celebração da escritura pública de compra e venda e demais atos diretamente relacionados com o processo de transmissão (recolha de documentos, assinatura de documentos de registo, pagamentos estritamente necessários), não conferindo poderes para alienar, onerar, arrendar, hipotecar ou praticar quaisquer outros atos excepcionais.
- Modelo de procuração com âmbito restrito consta do Anexo IV.

Resolução do Contrato e Restituição do Sinal

- Se o contrato for resolvido por culpa do Vendedor (ex.: ocultação de ônus importantes, obras não licenciadas irrecuperáveis ou documentações falsas), o Vendedor retribuirá o sinal ao Comprador em dobro, salvo disposição em contrário aplicável por força da lei.

- Se o Comprador resolver o contrato por facto imputável ao mesmo ou por desistência voluntária não prevista nas cláusulas de rescisão, perderá o sinal a favor do Vendedor.

Processo de Inspeção e Produção de Provas Técnicas

- As partes podem acordar a nomeação de peritos técnicos independentes (engenheiros civis, arquitetos, topógrafos) para elaborar relatórios técnicos sobre o estado do imóvel. Tais relatórios servirão como prova para fins de mediação, arbitragem ou eventual processo judicial.
- Custo dos relatórios: salvo acordo em contrário, suportado pela parte que solicitar o relatório; se o relatório revelar incumprimento ou fraude por parte do Vendedor, os custos serão ressarcidos ao requerente.

Resolução de Litígios / ADR

- As partes comprometem-se a tentar resolver quaisquer litígios decorrentes deste contrato através de mediação ou conciliação, preferencialmente com recurso a entidades especializadas em ADR sediadas em Lisboa (ex.: Concordia – concordia.pt) antes de avançar para arbitragens ou processos judiciais.
- Caso a mediação não produza acordo no prazo de 45 dias, as partes poderão submeter o litígio a arbitragem vinculativa perante um tribunal arbitral escolhido de comum acordo; não havendo acordo, o tribunal arbitral será composto por um árbitro nomeado pela Câmara Arbitral competente para a área da construção/contratos imobiliários.

Força Maior

- Nenhuma das partes será responsabilizada por incumprimento total ou parcial das obrigações resultantes deste contrato quando tal incumprimento for resultado de caso fortuito ou força maior (incêndios, inundações, surtos epidemiológicos que prejudiquem formalidades administrativas, atos governamentais impeditivos, etc.). A parte afetada deverá notificar a outra parte imediatamente, e as partes negociarão prorrogações de prazo razoáveis.

Confidencialidade

- As partes concordam em manter confidenciais todas as negociações, documentos e relatórios técnicos relativos ao processo de venda, exceto quando a divulgação seja exigida por lei ou por autoridade competente.

Despesas, Impostos e Emolumentos

- Todas as despesas com a lavratura da escritura, registos e impostos serão repartidas entre as partes conforme legislação aplicável e acordo prévio; salvo acordo expresso, as custas com IMT e registos são da responsabilidade do Comprador.

Cláusula Salvadora

- Se qualquer disposição deste contrato for considerada nula ou inaplicável, as demais disposições manter-se-ão em pleno vigor, salvo quando a parte essencial do contrato ficar comprometida.

Legislação Aplicável e Jurisdição

- Este contrato rege-se pela legislação portuguesa. Para resolução de conflitos que não passem por ADR ou arbitragem, as partes elegem os tribunais da Comarca de Lisboa, com renúncia a qualquer outro foro.
-

Anexos (a incluir no ficheiro PDF a entregar ao Comprador)

- **Anexo I – Documentos do Imóvel fornecidos pelo Vendedor:** caderneta predial, certidão do registo predial, licença de utilização/obra, certificado energético, plantas e projeto, mapa de confrontações, certidões de ausência de ónus (quando aplicável).
 - **Anexo II – Termos do Acordo de Escrow:** nome da entidade fiduciária, IBAN para depósito, regras de levantamento, contact nos do agente escrow.
 - **Anexo III – Relatórios Técnicos Requeridos:** lista de vistorias (estrutura, cobertura, instalações elétricas, águas, saneamento, isolamento, diagnóstico de humidades), prazos e responsáveis.
 - **Anexo IV – Minuta de Procuração Limitada:** texto padrão da procuração com cláusulas de limitação de poderes.
 - **Anexo V – Lista de Entidades ADR Recomendadas:** Concordia (Lisboa) – concordia.pt; [outras entidades locais/regionais a incluir].
-

Assinaturas

Assinatura do Promitente Vendedor: _____ Data: //2025

Assinatura do Promitente Comprador: _____ Data: //2025

Testemunha 1: _____ Nome: _____

Testemunha 2: _____ Nome: _____

Observações finais: este documento é uma minuta de CPCV detalhada destinada a uso de demonstração e preparação de um contrato formal. Para celebração real recomenda-se validação e adaptação por advogado local e revisão junto das autoridades competentes.