

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ENTRE

OFERTA DIRETA, LDA

COMO PROMITENTE VENDEDORA

E

COOP.ABIDIS, Cooperativa de Responsabilidade Limitada (CRL),

COMO PROMITENTE COMPRADORA

18 de Março de 2025



**CONTRATO PROMESSA
DE COMPRA E VENDA COM EFICÁCIA REAL**

O presente **CONTRATO** é celebrado:

Entre:

PRIMEIRA CONTRAENTE – Promitente Vendedora:

OFERTA DIRETA, LDA, sociedade por quotas, com sede na Urbanização São Roque, Lote 4C – 1 – 2000-850 Santarém freguesia de Unidade de Freguesias da Cidade de santarém, concelho de Santarém, distrito de Santarém, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 518265102 com o capital social de 3.000,00€ (Três Mil euros), neste ato representada por Nureia da Conceição Aly Sacoor, contribuinte fiscal n.º 233024425, com domicílio na Rua do Alviela Nº 25 – Vivenda 3 – 2785-221 São Domingos de Rana e Ricardo Manuel da Graça Rodrigues, contribuinte fiscal nº 227401123, com domicilio fiscal na Estrada de Paço de Arcos – Torre 2 11 – 3º A 2770-129 Paço de Arcos, na qualidade de gerentes, com poderes para o ato;

E:

SEGUNDA CONTRAENTE – Promitente Compradora:

COOP.ABIDIS, Cooperativa de Responsabilidade Limitada (CRL), cooperativa de habitação, com sede na Urbanização S. Roque, Lote 4C, n.º 1, 2000-850 Santarém, na União de Freguesias da Cidade de Santarém, concelho de Santarém, distrito de Santarém, NIPC 518 695 026, com capital social 2.700,00 € (dois mil e setecentos euros), neste ato representada pelo Administrador Único, com poderes para o ato, Tiago Filipe Vasconcelos Rodrigues, natural da freguesia de São Nicolau – Santarém, de nacionalidade portuguesa, casado no regime da comunhão de adquiridos com Nureia da Conceição Aly Sacoor, com residência na Rua Alviela, n.º 25, Vivenda 3, Tires, 2785-121 São Domingos de Rana, titular do cartão de cidadão n.º 13180029 9 ZX1, emitido pela República Portuguesa, válido até 10/01/2029, contribuinte fiscal n.º 238410579.

Adiante conjuntamente designadas por “**Partes**”.



Considerando que:

- A. A **Promitente Vendedora** é dona e legítima proprietária do terreno urbano, sítio em Loteamento da Quinta do Mocho Lote 26, freguesia de União de Freguesias da Cidade de Santarém, concelho de Santarém, descrito na Conservatória do Registo Predial de Santarém sob o número 1233, da freguesia de São Nicolau, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3150, da mesma freguesia (doravante e abreviadamente, “**Imóvel**”), o qual, com base no levantamento topográfico, realizado pela **Promitente Vendedora**, tem uma área de 460 m² (*Quatrocentos e sessenta metros quadrados*), correspondendo a uma área bruta de construção para fins residenciais acima do solo sem condicionantes de 343,85 m² (*Trezentos e Quarenta e Três m² e Oitenta e cinco centésimos de metro quadrado*). Anexando-se a respetiva caderneta e certidão predial a este Contrato como **Anexo I** e a planta do Imóvel como **Anexo II**.
- B. O **Imóvel** será objeto de um Projeto Residencial desenvolvido com base nas especificações definidas no **Anexo III** (doravante e abreviadamente, “**Projeto**”).
- C. O Projeto Residencial será composto por 9 (nove) frações autónomas, cujas tipologias e características das mesmas se encontram mais bem definidas no **Anexo IV** (doravante e abreviadamente, “**Frações Autónomas**”).
- D. As **Partes** entendem que o presente Contrato constitui um acordo vinculativo e que ambas se comprometem a cumprir pontualmente as respetivas obrigações nos termos aqui estabelecidos.

É livremente e de boa-fé celebrado pelas **Partes** o presente Contrato Promessa de Compra e Venda (doravante e abreviadamente, “**Contrato**”), ao qual atribuem expressamente eficácia real, de que os Considerandos supra fazem parte integrante e que se rege pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

Pelo presente Contrato, a **Promitente Vendedora** promete vender à **Promitente Compradora** e esta promete comprar, o **Imóvel** mais bem identificado supra, livre de quaisquer ónus e encargos e devoluto de pessoas e bens.



CLÁUSULA SEGUNDA

(Preço e condições de pagamento)

1. O preço de compra e venda do **Imóvel** é de 110.000,00 € (Cento e dez mil euros), livre de quaisquer ónus ou encargos, no estado em que se encontra.
2. O preço referido inclui os custos com a construção e com o licenciamento do **Projeto**.
3. O preço referido será pago pela **Promitente Compradora** à **Promitente Vendedora** da seguinte forma:
 - a) Como sinal e princípio de pagamento, a quantia de **22.500,00 € (vinte e dois mil e quinhentos euros)**, cujo pagamento será efetuado no prazo de 10 (dez) dias úteis após a presente data, conforme o que sobrevier, através de 9 transferências bancárias para a conta da **Promitente Vendedora**, com o IBAN: PT50 0010 0000 6336 7400 0012 1 e SWIFT: BBPIPTPL, cuja quitação será dada após boa cobrança da referida quantia.
 - b) O remanescente do preço, no montante de **87.500,00 € (Oitenta e Sete mil e quinhentos euros)**, será liquidado através de cheque visado/bancário português ou através de transferência bancária para a conta da primeira com o IBAN: PT50 0010 0000 6336 7400 0012 1 e SWIFT: BBPIPTPL, no ato da Escritura de Compra e Venda, a ocorrer no prazo de 120 dias após a data de outorga do presente Contrato.
4. Ao pagamento de qualquer valor só será dada a respetiva quitação pela **Promitente Vendedora**, após a boa e efetiva cobrança do respetivo meio de pagamento.
5. A boa e efetiva cobrança dos pagamentos é condicionante da validade do presente Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Escritura de Compra e Venda)

1. A Escritura de Compra e Venda será outorgada no prazo de 120 (Cento e vinte) dias, a contar da data de outorga do presente Contrato.
2. A **Promitente Vendedora** notificará, por escrito, a **Promitente Compradora** do dia, hora e local da outorga da mesma, com uma antecedência mínima de 5 (Cinco) dias.
3. As despesas com a Escritura de Compra e Venda, nomeadamente, o pagamento do IMT, Imposto de Selo e emolumentos notariais, e respetivo registo serão da responsabilidade integral da **Promitente Compradora**.



- 4.** As **Partes** obrigam-se reciprocamente a fornecer uma à outra, em tempo útil, os elementos e documentos necessários que estejam na sua posse, para complementar ou instruir a Escritura de Compra e Venda.

CLÁUSULA QUARTA

(Direitos de Preferência)

- 1.** A outorga da Escritura de Compra e Venda está sujeita ao exercício do direito de preferência por parte das entidades com direito legal de preferência.
- 2.** Para efeito do disposto no número anterior, a **Promitente Vendedora** obriga-se a efetuar o pedido eletrónico no portal www.predialonline.pt ou outro admissível para o efeito, e a disponibilizar o respetivo número de anúncio à **Promitente Compradora**.
- 3.** Caso alguma das entidades às quais assiste direito de preferência venha a preferir na venda ora prometida efetuar, o Contrato Promessa considerar-se-á imediata e automaticamente resolvida, obrigando-se a **Promitente Vendedora** a restituir, em singelo, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do conhecimento do exercício do direito de preferência por qualquer daquelas entidades, a totalidade da quantia recebida a título de sinal, à **Promitente Compradora**.

CLÁUSULA QUINTA

(Entrega do Imóvel)

- 1.** O **Imóvel** supra identificado, será entregue à **Promitente Compradora** no dia da celebração da Escritura de Compra e Venda, devoluto de pessoas e bens, sem prejuízo do direito que assiste à **Promitente Compradora** de aceder ao mesmo, desde já, para efeitos de realização de diligências indispensáveis com vista ao seu futuro Projeto Residencial.
- 2.** Para esse efeito, as **Partes** outorgam, na presente data, uma Procuração ou Autorização que permita à **Promitente Compradora** desde já iniciar tais procedimentos junto das autoridades públicas, tais como a Câmara Municipal de Santarém, entre outras.

CLÁUSULA SEXTA

(Custos e despesas)

- 1.** São da conta da **Promitente Compradora** todas as despesas respeitantes à aquisição, incluindo registo provisórios ou definitivos, IMT, Escritura de Compra e Venda, impostos e contribuições inerentes à sua qualidade de compradora.



2. Será da responsabilidade da **Promitente Vendedora**, todas e quaisquer despesas relativas ao Imóvel, designadamente, a manutenção, seguros e impostos, mesmo que liquidadas ou vencidas em momento posterior, sendo a **Promitente Compradora** a responsáveis por todos estes custos após a data de outorga da Escritura de Compra e Venda.

CLAÚSULA SÉTIMA (Declarações e Garantias)

1. A **Promitente Vendedora** declara e garante à **Promitente Compradora** que:

- a) É a única e legítima proprietária do Imóvel mais bem identificado no Considerando A e que relativamente ao mesmo se encontra garantida a edificabilidade e inexistência de restrições mencionadas na Cláusula Primeira, nos termos do PDM atualmente em vigor.
- b) Não tem conhecimento da existência de quaisquer notificações, reclamações, ações ou processos judiciais, arbitragens ou procedimentos pendentes ou em vias disso, contra ou afetando a **Promitente Vendedora** e, por via disso, o Imóvel, junto de qualquer tribunal, serviço, repartição governamental ou autarquia local, responsabilizando-se a **Promitente Vendedora** pela sanação de eventuais pendências que possam surgir, respeitantes ao Imóvel, correndo os respetivos custos por conta desta, em tempo útil, de forma a não ocorrerem atrasos nos prazos acordados.
- c) Não existirá na data de outorga da Escritura de Compra e Venda, relativamente ao Imóvel, quaisquer ónus ou encargos, que possam impedir ou limitar a livre transmissão do mesmo ou limitar ou restringir a capacidade de uso, fruição ou exploração do mesmo pela **Promitente Compradora**, responsabilizando-se a **Promitente Vendedora** integralmente pela sanação de eventuais pendências que possam surgir, correndo os respetivos custos por conta deste, em tempo útil, de forma a não ocorrerem atrasos nos prazos acordados.
- d) O Imóvel, objeto do presente Contrato, encontrar-se-á na data da Escritura de Compra e Venda, livre de quaisquer hipotecas, ónus, encargos ou responsabilidades.
- e) Não tem conhecimento da existência de qualquer registo pendente ou em vias disso que altere a situação registral do Imóvel em causa.
- f) Não tem conhecimento da existência de quaisquer dívidas, responsabilidades ou encargos fiscais ou parafiscais, perante o Estado, a Câmara Municipal ou qualquer

SAR

outra entidade pública, respeitantes a impostos, derramas, taxas ou contribuições de qualquer natureza, decorrentes da aquisição, uso, transformação, fruição ou titularidade do Imóvel em causa, obrigando-se a **Promitente Vendedora** a pagar, integral e imediatamente após notificação para o efeito, todas as quantias que venham a ser liquidadas (relativas à propriedade em causa) com referência a data anterior à da outorga da Escritura de Compra e Venda ora prometida, ainda que as referidas quantias só se tornem devidas após a data da outorga da mesma.

- g) Não tem conhecimento de quaisquer defeitos ocultos, vícios ou contaminação do solo ou das águas subterrâneas, que possa afetar o valor do Imóvel objeto do presente Contrato, ou a sua utilização.
- h) Não tem conhecimento de quaisquer outros factos suscetíveis de alterar as declarações de garantia acima mencionadas ou passíveis de reduzir ou anular os seus efeitos.
- i) Não foram, até ao momento, realizadas quaisquer obras no Imóvel que requeiram licenciamento ou controlo prévio municipal, e que não se encontrem devidamente licenciadas ou autorizadas.

2. A Promitente Compradora declara e garante que:

- a) Tem ou garantirá os fundos necessários para cumprir o previsto no presente Contrato, nomeadamente, em termos de pagamento do sinal e preço à **Promitente Vendedora**.
- b) Realizou todos os atos e diligências consideradas necessárias em relação ao Imóvel com vista à celebração do presente Contrato.
- c) Tem conhecimento da situação física, legal e administrativa do Imóvel.

3. Na data da outorga da Escritura de Compra e Venda, consideram-se integralmente renovadas as declarações e garantias previstas nesta Cláusula, sem prejuízo da obrigação da **Promitente Vendedora informar a **Promitente Compradora** naquela data, de quaisquer alterações eventualmente ocorridas.**

CLÁUSULA OITAVA

(Incumprimento definitivo imputável a uma das partes)

- 1. Se qualquer uma das Partes** não cumprir alguma das obrigações por si assumidas no presente Contrato, a Parte não faltosa notificará por escrito a Parte faltosa para, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, após receção da referida notificação, cumprir a obrigação em falta ou sanar o incumprimento verificado.



- 2.** Após o termo do prazo previsto no número anterior, sem que a obrigação em falta seja cumprida ou o incumprimento sanado, a Parte faltosa incorre em imediato incumprimento definitivo do presente Contrato, com as consequências previstas nos números seguintes.
- 3.** O incumprimento do presente Contrato Promessa pela **Promitente Vendedora**, por causa que lhe seja imputável, confere à **Promitente Compradora**, o direito de resolver livre e unilateralmente o presente Contrato Promessa e a exigir daquela a restituição em dobro da quantia paga a título de sinal, de acordo com o artigo 442.^º do Código Civil.
- 4.** O incumprimento do presente Contrato Promessa pela **Promitente Compradora**, por causa que lhes seja imputável, confere à **Promitente Vendedora**, a faculdade de resolver livre e unilateralmente o presente Contrato Promessa, fazendo sua a quantia recebida a título de sinal.
- 5.** Para efeitos dos números anteriores, não será considerado incumprimento por parte da **Promitente Vendedora**, os atrasos que venham a ocorrer pela emissão de documentos necessários à outorga da Escritura de Compra e Venda, quando os mesmos dependam de entidades oficiais, desde que não sejam motivados por culpa ou negligência da **Promitente Vendedora**.
- 6.** Será considerado caso de força maior o facto natural ou situação imprevisível ou inevitável, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais das **Partes**, e que impeça, total ou parcialmente, o cumprimento completo ou atempado das respetivas obrigações, nomeadamente: pandemias, epidemias, hostilidades ou atos de guerra, distúrbios civis ou militares, greves, revoluções, tumultos, atos de terrorismo, sabotagem, fogo, inundações, desastres naturais, acidentes, condições climatéricas como chuvas, tempestades, ventos fortes ou outras que, temporária ou definitivamente, impeçam a emissão e obtenção de documentos legais necessários à outorga do Contrato Definitivo por entidades oficiais, entidades públicas ou privadas.

CLÁUSULA NONA

(Execução Específica)

Em caso de incumprimento definitivo do presente Contrato, a parte não faltosa terá o direito de optar por resolver o presente Contrato, mediante notificação a enviar à Parte faltosa, ou a requerer a execução específica nos termos do artigo 830.^º do Código Civil, afastando-se expressamente a presunção do referido artigo.

CLÁUSULA DÉCIMA

S A R

(Alterações ao Contrato)

O presente Contrato, traduz fielmente a vontade das **Partes**, pelo que qualquer alteração ao seu conteúdo, só será válida se efetuada por escrito e assinada por ambas as **Partes**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Disposições diversas)

1. Nada foi convencionado entre as **Partes**, direta ou indiretamente, relacionado com a matéria objeto do presente Contrato e seus Anexos, para além do que fica escrito nas suas Cláusulas e Considerandos.
2. Quaisquer alterações ao presente Contrato só serão válidas desde que convencionadas, por escrito, em documento assinado pelas **Partes**, com menção expressa de cada uma das Cláusulas eliminadas e/ou alteradas e da redação que passa a ter cada uma das aditadas ou alteradas.
3. A nulidade, invalidade ou inexequibilidade de qualquer Cláusula, parte de uma Cláusula ou Cláusulas do presente Contrato, não afetará a validade e a eficácia das suas restantes Cláusulas e/ou partes de Cláusulas, as quais permanecerão em vigor, pelo que as **Partes** se comprometem reciprocamente a proceder à revisão das Cláusulas em causa que restabeleçam o equilíbrio contratual inicial.
4. As **Partes** agirão de boa-fé e cooperarão até ao limite que lhes for razoavelmente exigível para o efetivo e integral cumprimento do previsto no presente Contrato.
5. As Partes comprometem-se a interpretar o presente Contrato de acordo com as regras da boa-fé.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Proteção de dados)

1. No âmbito do presente Contrato, a **Promitente Vendedora** terá acesso a dados pessoais da **Promitente Compradora**, que serão tratados, nos termos do Regulamento n.º 2016/679 e demais legislação aplicável, pela **Promitente Vendedora** e enquanto responsável pelo tratamento, para a finalidade da gestão da relação contratual. Os dados pessoais são tratados pela **Promitente Vendedora** na medida do necessário para a execução do Contrato, bem como para o cumprimento de obrigações legais.
2. Os dados pessoais serão conservados enquanto se mantiver a relação contratual entre as **Partes** e/ou pelo período adicional que se revele necessário de forma a cumprir prazos previstos na lei e/ou defender direitos e interesses em processo judicial.



3. A qualquer momento e dentro dos limites legais, a **Promitente Compradora** poderá exercer os seus direitos de acesso, retificação, eliminação, limitação do tratamento, oposição e portabilidade, mediante pedido escrito dirigido à **Promitente Vendedora**. Sem prejuízo de qualquer outra via de recurso administrativo ou judicial, a **Promitente Compradora** têm ainda direito a apresentar uma reclamação à Comissão Nacional de Proteção de Dados ou a outra autoridade de controlo competente nos termos da lei, caso entenda que o tratamento dos seus dados viola o regime legal em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (Comunicações)

1. Todas as notificações ou comunicações relacionadas com o presente Contrato devem ser efetuadas por escrito, por correio eletrônico, para os seguintes endereços:

Promitente Vendedora: nureia.sacoor@gmail.com

Promitente Compradora: geral@coopabidis.com

2. As **Partes** obrigam-se a comunicar, por escrito, reciprocamente, qualquer alteração aos endereços indicados no número anterior, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrônico, nos 5 (cinco) dias subsequentes à respetiva alteração.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA (Lei aplicável e foro)

1. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com a Lei Portuguesa.
2. Em caso de desacordo ou litígio, designadamente quanto à interpretação, aplicação, validade, execução, cumprimento e termo do presente Contrato, as Partes diligenciarão no sentido de alcançar, por acordo amigável, uma solução adequada e equitativa no prazo de 15 (quinze) dias.
3. No caso de não ser possível uma solução amigável, nos termos previstos no número anterior, e após o decurso do prazo previsto, as **Partes** elegem, de forma irrevogável, o foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (Anexos)

São Anexos ao presente Contrato, ficando a fazer parte integrante do mesmo, depois de devidamente rubricados pelas Partes, os documentos seguintes:

Anexo I: Caderneta Predial Urbana e Certidão Permanente do Imóvel

Anexo II: Planta do Imóvel

Anexo III: Projeto Residencial

Anexo IV: Frações Autónomas

O presente contrato é feito em dois exemplares, ambos valendo como originais, os quais vão ser rubricados e assinados pelas **Partes**, sendo um exemplar entregue a cada uma delas.

Outorgado em Santarém, em 18 de Março de 2025.

Pela Primeira Contraente - Promitente Vendedora

Ricardo Rodrigues

Nureia Soeiro

Pela Segunda Contraente - Promitente Compradora

[Signature]