

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

(Modelo — versão com cláusulas suspensivas)

Artigo 1.º — Identificação das Partes

PRIMEIRO OUTORGANTE (Promitente-Vendedor):

Nome completo: _____

Cartão de Cidadão / Passaporte n.º: _____ NIF: _____

Morada: _____

Estado civil: _____ Nacionalidade: _____

Adiante designado(a) por **PROMITENTE-VEDEDOR(A)**.

SEGUNDO OUTORGANTE (Promitente-Comprador):

Nome completo: _____

Passaporte / Cartão de Cidadão n.º: _____ NIF: _____

Morada: _____

Estado civil: _____ Nacionalidade: _____

Adiante designado(a) por **PROMITENTE-COMPRADOR(A)**.

[PL] Upewnij się, że dane obu stron zgadzają się z wypisem z rejestru nieruchomości (Conservatória). Jeśli sprzedający działa przez pełnomocnika — poproś o kopię pełnomocnictwa (procuração).

Artigo 2.º — Identificação do Imóvel

O presente contrato tem por objeto a promessa de compra e venda do seguinte imóvel:

Tipo: _____ (fração autónoma / moradia / terreno / quinta)

Morada completa: _____

Freguesia: _____ Concelho: _____

Inscrito na matriz predial sob o artigo: _____ Fração: _____

Descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º _____

Licença de Utilização n.º: _____ emitida em: ____/____/____

Certificado Energético: classe _____ n.º: _____

[PL] Artigo matricial i numer w Conservatória to dwa kluczowe identyfikatory nieruchomości. Sprawdź je z caderneta predial i certidão przed podpisaniem.

Artigo 3.º — Declarações do Promitente-Vendedor

O Promitente-Vendedor declara, sob sua inteira responsabilidade, que:

- a) É o único e legítimo proprietário do imóvel identificado no Artigo 2.º, com plenos poderes de disposição;
- b) O imóvel encontra-se livre de quaisquer ónus, encargos, hipotecas, penhoras, servidões, ou direitos de preferência de terceiros, com exceção dos seguintes (se aplicável):

Exceções: _____

- c) Não existem quaisquer dívidas relativas ao imóvel, nomeadamente de IMI, condomínio, água, eletricidade ou gás;
- d) O imóvel dispõe de licença de utilização válida, emitida pela respetiva Câmara Municipal;
- e) O imóvel não se encontra arrendado, ocupado por terceiros, nem objeto de qualquer processo judicial ou administrativo.

[PL] To najważniejsze gwarancje sprzedającego. Każde z tych oświadczeń powinno być niezależnie zweryfikowane przez Twojego prawnika. Jeśli istnieje hipoteka, MUSI być wymieniona w punkcie b) i uregulowana przed lub w dniu escriptury.

Artigo 4.º — Preço e Condições de Pagamento

O preço global da compra e venda é de _____ euros (_____ euros por extenso), a pagar da seguinte forma:

a) Sinal:

Na data da assinatura do presente contrato, o Promitente-Comprador entrega ao Promitente-Vendedor a quantia de _____ euros, a título de sinal e princípio de pagamento, servindo o presente contrato de quitação.

b) Reforço de sinal (se aplicável):

Não aplicável / Até ao dia ____/____/____, o Promitente-Comprador entregará a quantia adicional de _____ euros, a título de reforço de sinal.

c) Pagamento final:

O remanescente do preço, no valor de _____ euros, será pago na data da celebração da escritura pública de compra e venda, por cheque visado ou transferência bancária.

[PL] Zadatek (sinal) to standardowo 10-20% ceny. Sprawdź, czy suma a) + b) + c) = cenie całkowitej. Im niższy zadatek, tym niższe Twoje ryzyko.

Artigo 5.º — Prazo para Celebração da Escritura

A escritura pública de compra e venda será celebrada até ao dia ____/____/____, em Cartório Notarial ou Conservatória do Registo Predial a designar pelo Promitente-Comprador.

O Promitente-Comprador comunicará ao Promitente-Vendedor a data, hora e local da escritura com antecedência mínima de _____ dias úteis.

Na impossibilidade de celebração da escritura no prazo referido, por razões não imputáveis a qualquer das partes, o prazo será prorrogado automaticamente por mais 30 (trinta) dias.

[PL] Bezpieczne minimum to 60-90 dni. Przy kredycie hipotecznym: 90-120 dni. Klauzula automatycznego przedłużenia o 30 dni chroni obie strony przed utratą pieniędzy z powodu opóźnień administracyjnych.

Artigo 6.º — Cláusulas Suspensivas

O presente contrato fica sujeito às seguintes condições suspensivas, devendo as partes assinalar as aplicáveis:

6.1 — Condição de obtenção de financiamento bancário

O presente contrato fica condicionado à obtenção, pelo Promitente-Comprador, de crédito bancário para aquisição de habitação no montante mínimo de _____ euros, com taxa de juro não superior a _____%, no prazo máximo de _____ dias úteis a contar da data de assinatura do presente contrato.

Caso o financiamento não seja aprovado dentro do prazo referido, o contrato considerar-se-á automaticamente resolvido, sendo devolvido ao Promitente-Comprador a totalidade do sinal entregue, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sem direito a qualquer indemnização adicional por qualquer das partes.

O Promitente-Comprador compromete-se a diligenciar de boa fé a obtenção do crédito, submetendo pedido de financiamento a pelo menos duas instituições bancárias no prazo de 10 (dez) dias úteis após a assinatura do presente contrato.

[PL] KLUCZOWA klauzula jeśli kupujesz na kredyt. Bez niej — tracisz zadatek jeśli bank odmówi finansowania. Wpisz kwotę kredytu i realny termin (min. 45-60 dni roboczych). Obowiązek złożenia wniosków do min. 2 banków chroni sprzedającego przed nadużyciem klauzuli.

□ **6.2 — Condição de verificação jurídica do imóvel (due diligence)**

O presente contrato fica condicionado à verificação positiva da situação jurídica, fiscal e urbanística do imóvel, a realizar pelo advogado do Promitente-Comprador, no prazo de _____ dias úteis a contar da assinatura do presente contrato.

Caso sejam detetados ónus, encargos, irregularidades urbanísticas, licenças em falta, ou qualquer situação que impossibilite ou condicione gravemente a normal transmissão do imóvel, o Promitente-Comprador poderá resolver o contrato mediante notificação escrita ao Promitente-Vendedor, com indicação fundamentada das irregularidades encontradas, sendo-lhe devolvido integralmente o sinal entregue no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

[PL] Daje Twojemu prawnikowi czas na pełną weryfikację (rejestr, licencje, pozwolenia, zaległości). Realny termin: 15-20 dni roboczych. Trudniejsza do wynegocjowania, ale bardzo cenna przy starszych nieruchomościach.

6.3 — Condição de avaliação bancária mínima

O presente contrato fica condicionado à obtenção de uma avaliação bancária do imóvel em valor não inferior a _____ euros, no prazo de _____ dias úteis.

Caso a avaliação bancária resulte em valor inferior ao referido, o Promitente-Comprador poderá: (a) prosseguir com a transação ao preço acordado; (b) renegociar o preço com o Promitente-Vendedor; ou (c) resolver o presente contrato, com devolução integral do sinal, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

[PL] Banki finansują do 80-90% wartości wyceny, nie ceny zakupu. Jeśli wycena bankowa będzie niższa niż cena — musisz dopłacić różnicę z własnych środków. Ta klauzula chroni Cię przed tą sytuacją.

6.4 — Condição de obtenção de licença ou autorização

O presente contrato fica condicionado à obtenção, pelo Promitente-Vendedor, de _____ (licença de utilização / licença de obras / autorização de habitabilidade / outro), emitida pela Câmara Municipal de _____, no prazo de _____ dias úteis.

Caso a referida licença ou autorização não seja obtida dentro do prazo, o contrato considerar-se-á resolvido, com devolução integral do sinal ao Promitente-Comprador no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

[PL] Stosowana przy nieruchomościach bez ważnej licencji użytkowania, po rozbudowie bez pozwolenia, lub przy zmianie przeznaczenia. Obciąża sprzedającego — to on musi uzyskać dokument.

6.5 — Condição de cancelamento de hipoteca

O presente contrato fica condicionado ao cancelamento integral da hipoteca que incide sobre o imóvel, registada a favor de _____, conforme inscrição n.º _____ da Conservatória do Registo Predial.

O Promitente-Vendedor compromete-se a proceder ao distrato da hipoteca até à data da escritura pública, apresentando documento comprovativo do cancelamento. Caso o cancelamento não seja concretizado até essa data, o Promitente-Comprador poderá resolver o contrato, com devolução do sinal em dobro, nos termos do artigo 442.º do Código Civil.

[PL] Wiele nieruchomości w Portugalii ma aktywną hipotekę. Ta klauzula wymaga od sprzedającego jej spłaty i wykreślenia z rejestru przed lub w dniu escritury. Brak wykreślenia = podwójny zwrot zadatku.

6.6 — Condição de venda de imóvel do Comprador

O presente contrato fica condicionado à venda, pelo Promitente-Comprador, do imóvel sito em _____, no prazo de _____ dias úteis. Caso a venda não se concretize dentro do referido prazo, o contrato será resolvido com devolução integral do sinal.

[PL] Rzadko akceptowana przez sprzedających, ale logiczna jeśli kupujesz na zastępstwo (sprzedajesz obecne mieszkanie, aby kupić nowe). Podaj konkretną nieruchomość i realny termin.

Artigo 7.º — Incumprimento

Em caso de incumprimento definitivo do presente contrato:

a) Se imputável ao Promitente-Comprador, o Promitente-Vendedor fará seu o sinal recebido, nos termos do artigo 442.º do Código Civil.

b) Se imputável ao Promitente-Vendedor, este restituirá ao Promitente-Comprador o dobro do sinal prestado, nos termos do artigo 442.º do Código Civil.

c) Em alternativa às alíneas anteriores, qualquer das partes poderá recorrer à execução específica do presente contrato, nos termos do artigo 830.º do Código Civil.

[PL] Standardowy mechanizm: kupujący traci zadatek / sprzedający zwraca podwójnie. Execução específica (przymusowe wykonanie) wymaga notarialnego poświadczenia podpisów.

Artigo 8.º — Impostos e Despesas

Todas as despesas e impostos inerentes à celebração da escritura pública de compra e venda, incluindo IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis), Imposto do Selo, emolumentos notariais e registrais, são da exclusiva responsabilidade do Promitente-Comprador, salvo acordo em contrário das partes.

Artigo 9.º — Comunicações

Todas as comunicações entre as partes relativas ao presente contrato serão efetuadas por escrito, preferencialmente por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico com confirmação de leitura, para os seguintes endereços:

Promitente-Vendedor: _____

E-mail: _____

Promitente-Comprador: _____

E-mail: _____

Artigo 10.º — Disposições Gerais

- a) O presente contrato é celebrado de boa fé e vincula ambas as partes, seus herdeiros e representantes legais.
- b) Qualquer alteração ao presente contrato só será válida se reduzida a escrito e assinada por ambas as partes.
- c) O presente contrato é regulado pela legislação portuguesa, nomeadamente pelos artigos 410.º a 413.º e 442.º do Código Civil.
- d) Para resolução de quaisquer litígios emergentes do presente contrato, é competente o foro da comarca de _____, com renúncia expressa a qualquer outro.
- e) O presente contrato é feito em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes.

Artigo 11.º — Disposições Especiais (se aplicável)

[PL] Miejsce na dodatkowe ustalenia: np. co zostaje w nieruchomości (meble, sprzęt AGD), kto pokrywa koszty napraw, warunki dostępu do nieruchomości przed escriturą.

Feito em _____, aos ____ / ____ / ____.

O Promitente-Vendedor:

O Promitente-Comprador:

(nome: _____)

(nome: _____)

Testemunha 1:

Nome: _____ CC/Passaporte: _____

Assinatura: _____

Testemunha 2:

Nome: _____ CC/Passaporte: _____

Assinatura: _____

Este modelo tem carácter meramente informativo e educacional. Não substitui aconselhamento jurídico profissional. Cada CPCV deve ser revisto e adaptado por um advogado (advogado) antes da assinatura. BoaVida.pl — agente do comprador em Portugal.