



**TROIARESORT – INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.,
e**

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DE FRACÇÃO AUTÓNOMA “-----”

MORADIA n.º -----

LOTE -----

“TROIARESORT VILLAGE”

LOTEAMENTO DA UNOP 2

TRÓIA – GRÂNDOLA

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ENTRE:

(1) **TROIARESORT – INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.**, com sede em Tróia, 7570-789 Carvalhal GDL, com o capital social de € 20.600.000,00, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Grândola sob o número único de matrícula e NIPC 500.286.159, representada pelos seus administradores Srs. -----, com os necessários poderes para obrigar a sociedade neste acto, doravante designada por “**Promitente Vendedora**”;

e

(2) -----, NIF -----, portador do BI n.º ----- emitido em ----- pelo SIC de -----, natural da freguesia de -----, concelho de -----, casado no regime de ----- com -----, residente em -----, doravante designado por “**Promitente Comprador**”;

CONSIDERANDO QUE:

- (A) A Promitente Vendedora é promotora do empreendimento denominado “TROIARESORT VILLAGE”, o qual faz parte do loteamento da UNOP 2 que se encontra titulado pelo alvará de loteamento n.º 8/2007, emitido pela Câmara Municipal de Grândola em 24 de Julho de 2007, sito na área abrangida pela UNOP 2 de Tróia, na Península de Tróia, freguesia do Carvalhal, concelho de Grândola;
- (B) O loteamento da UNOP 2 está sujeito ao disposto no alvará de loteamento n.º 8/2007 e respectivos anexos, incluindo o Regulamento do Loteamento, bem como ao Plano de Pormenor da UNOP 2;
- (C) O TROIARESORT VILLAGE abrange oito lotes de moradias em banda, num total de 90 moradias, entre os quais se inclui o Lote ----- com ----- moradias, estando cada lote constituído no regime de propriedade horizontal;
- (D) As moradias do TROIARESORT VILLAGE, incluindo a moradia correspondente à fracção autónoma objecto do presente contrato, foram licenciadas como moradias turísticas junto do Turismo de Portugal, IP e da Câmara Municipal de Grândola, tendo a sua construção sido praticamente concluída ao abrigo do Decreto de Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e do Decreto Regulamentar n.º 34/97, de 17 de Setembro;
- (E) Esta tipologia de empreendimento turístico foi eliminada com a entrada em vigor do Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que veio revogar o Decreto de Lei n.º

- 167/97 e o Decreto Regulamentar n.º 34/97, decorrendo dos n.º 4 e 5 do artigo 75º do Decreto de Lei n.º 39/2008, a sua reconversão em estabelecimentos de alojamento local;
- (F) Nos termos do artigo 3º do Decreto de Lei n.º 39/2008, consideram-se estabelecimentos de alojamento local, as moradias que, dispendo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos;
- (G) A eventual comercialização da moradia correspondente à fracção autónoma objecto do presente contrato para fins turísticos (isto é, para a prestação de serviços de alojamento temporário, mediante remuneração) está dependente do registo da moradia como alojamento local junto da Câmara Municipal de Grândola, a efectuar pelo respectivo proprietário, nos termos previstos na Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho;
- (H) O Promitente Comprador está interessado na aquisição da **fracção autónoma designada pela letra “-----” correspondente à moradia n.º -----, de tipologia T-sita no lote -----**, afecta ao regime de propriedade horizontal, descrita na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º ----- e inscrita na matriz predial urbana no artigo -----;
- (I) A Promitente Vendedora está interessada em vender ao Promitente Comprador a referida Fracção;
- (J) O prédio do qual faz parte a fracção aqui prometida vender dispõe da licença de utilização n.º -----, para fins habitacionais e de alojamento local, emitida pela Câmara Municipal de Grândola em -----;

É livre e esclarecidamente celebrado entre as Partes o presente **Contrato Promessa de Compra e Venda**, que se regerá pelos Considerandos supra e pelas cláusulas seguintes:

1 Cláusula Primeira – Objecto do Contrato

1.1 Pelo presente Contrato a Promitente Vendedora promete vender ao Promitente Comprador e este promete comprar-lhe, a fracção autónoma designada pela **letra “-----”** que constitui uma moradia com o n.º ----, tipo T--, que faz parte integrante do prédio urbano afecto ao regime de propriedade horizontal, sito no lote -----, na Península de Tróia, freguesia do Carvalhal, concelho de Grândola, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º ----- e inscrito na matriz predial urbana no art.º -----.

1.2 A fracção será vendida ao Promitente Comprador livre de ónus ou encargos.

- 1.3 O Promitente Comprador já visitou a fracção prometida vender, pelo que tem perfeito conhecimento das suas áreas e demais características.

2 Cláusula Segunda – Preço de venda e condições de pagamento

- 2.1 A fracção autónoma será vendida ao Promitente Comprador, pelo preço de € ----- (----- euros), a ser pago nos seguintes termos:

- a) O Promitente Comprador entrega nesta data à Promitente Vendedora, a título de sinal, a quantia de € ----- (----- -- euros);
- b) A quantia de € ----- (----- euros), perfazendo o remanescente do preço devido, será paga no momento da outorga da escritura pública de compra e venda da Fracção, por meio de cheque visado.

- 2.2 À entrega de qualquer valor titulado por cheque apenas será dada quitação pela Promitente Vendedora após boa cobrança, considerando-se como incumprimento do presente contrato a devolução ou recusa de pagamento de qualquer cheque entregue pelo Promitente Comprador ao abrigo do presente Contrato.

3 Cláusula Terceira – Escritura Pública e Entrega da Fracção

- 3.1 A Fracção será entregue pela Promitente Vendedora ao Promitente Comprador na data da outorga da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ocorrer **até ao dia ---- de ----- de 2010.**

- 3.2 A Promitente Vendedora notificará o Promitente Comprador da data, hora e local da celebração da escritura pública de compra e venda, mediante carta registada, enviada com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias sobre aquela data.

- 3.3 Todos os encargos de natureza fiscal, nomeadamente relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões de Bens Imóveis (IMT) e Imposto de Selo (IS), bem como as demais despesas decorrentes da celebração da escritura pública de compra e venda e respectivo registo, serão da responsabilidade do Promitente Comprador.

- 3.4 O Promitente Comprador deverá entregar à Promitente Vendedora, com a antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para a celebração da escritura pública de compra e venda, todos os elementos necessários para a outorga da mesma, incluído os relativos à sua identificação ou poderes e, bem assim, o comprovativo do pagamento do IMT e do Imposto de Selo.

- 3.5 O Promitente Comprador presta desde já o seu consentimento à existência de vídeo vigilância com gravação de imagens nas zonas comuns quer do condomínio, quer do loteamento, do qual faz parte a fracção autónoma aqui prometida vender, renunciando ao direito de revogação, obrigando-se a efectuar esta mesma declaração na escritura se a Promitente Vendedora assim entender necessário.

4 Cláusula Quarta – Condições de entrega da Fracção

- 4.1 A fracção autónoma será entregue pela Promitente Vendedora ao Promitente Comprador devoluta.
- 4.2 A fracção autónoma será entregue na data da escritura pública de compra e venda mesmo que eventualmente subsistam pequenos defeitos que devam ser corrigidos ou reparados pela Promitente Vendedora, os quais constarão de lista assinada por ambas as Partes até à data da escritura.

5 Cláusula Quinta - Mora e incumprimento do Promitente Comprador

- 5.1 O não cumprimento pontual das obrigações emergentes do presente Contrato pelo Promitente Comprador, designadamente o não pagamento do remanescente do preço em falta nos termos e no prazo previsto, constituirá o Promitente Comprador na obrigação de pagar à Promitente Vendedora juros de mora desde a data do vencimento dos pagamentos devidos, até integral e efectivo pagamento, à taxa anual correspondente a Euribor a 3 (três) meses acrescida de 4 pontos percentuais.
- 5.2 Caso a mora do Promitente Comprador a que se refere o número anterior se prolongue por um período superior a 30 dias, a Promitente Vendedora terá o direito a declarar resolvido o presente Contrato, por mera declaração feita ao Promitente Comprador por carta registada, fazendo suas todas as quantias recebidas a título de sinal, de reforço de sinal e princípio de pagamento do preço.
- 5.3 Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a não comparência do Promitente Comprador na escritura pública de compra e venda na data e local que lhe hajam sido comunicados para o efeito pela Promitente Vendedora, será tida como incumprimento definitivo do presente Contrato, conferindo à Promitente Vendedora o direito de declarar resolvido o Contrato nos termos e com os efeitos previstos no número anterior.
- 5.4 Caso a não comparência do Promitente Comprador na escritura pública de compra e venda fique a dever-se comprovadamente a motivo de força maior que, objectivamente, impossibilite a sua comparência, deverá o Promitente

Comprador, sempre que possível, fazer-se representar nos termos legais na outorga da escritura (caso em que indicará à Promitente Vendedora a identidade e demais elementos respeitantes à pessoa do representante).

6 Cláusula Sexta – Condicionantes e obrigações do Promitente Comprador

6.1 A utilização e fruição das partes comuns do loteamento da UNOP 2 pelos respectivos proprietários, está limitada, nos termos e condições estabelecidos no Plano de Pormenor da UNOP 2, pelas seguintes condicionantes, estabelecidas no Alvará de Loteamento, comprometendo-se, desde já, o proprietário a emitir as autorizações que se mostrarem necessárias à sua concretização:

6.1.1 sobre o corredor verde, localizado no limite Nascente do loteamento e adjacente à via principal da Península de Tróia, e sobre a via distribuidora, será constituída uma servidão administrativa de utilização pública por forma a assegurar a utilização pública dessas vias e o acesso às praias;

6.1.2 O lago artificial sito na área do loteamento destina-se à armazenagem de água com integração na rede de rega que servirá toda a Península de Tróia;

6.1.3 Para além do corredor verde, da via distribuidora e do lago artificial, são ainda de utilização pública, as seguintes partes comuns do loteamento; os parques de estacionamento sitos nas proximidades das praias, os acessos às praias (pedonais e ciclovias) e os corredores de acesso às praias.

6.2 Relativamente à fracção autónoma que adquirirá nos termos do presente Contrato, constituem obrigações do Promitente Comprador:

(a) Cumprir todas as disposições dos instrumentos de gestão territorial e da Lei aplicáveis, relativamente ao destino e utilização da fracção autónoma, nomeadamente o disposto no Plano de Pormenor da UNOP 2 e o disposto no Decreto de Lei n.º 39/2008 de 7 de Março e na Portaria n.º 517/2008 de 25 de Junho;

(b) Cumprir todas as disposições do alvará de loteamento n.º 8/2007 e respectivos anexos, incluindo o Regulamento do Loteamento:

(c) Cumprir todas as disposições do Regulamento de Condomínio que faz parte integrante do título constitutivo da propriedade horizontal na qual a fracção autónoma aqui prometida vender se integra;

- (d) Pagar pontualmente à entidade administradora todas as participações nas despesas comuns quer do edifício do qual faz parte a fracção aqui prometida transmitir, quer do loteamento no qual o mesmo se integra ou outras quantias que, por força dos Regulamentos de Condomínio e do Loteamento, de deliberação de Assembleia de Proprietários ou por imposição legal, sejam por si devidas.

7 Cláusula Sétima – Administração

As funções de administração do imóvel onde se integra a fracção prometida transmitir e do loteamento onde a mesma se insere serão exercidas pela Troiaresort – Investimentos Turísticos, S.A., nos termos dos respectivos Regulamentos.

8. Cláusula Oitava– Execução Específica

O presente Contrato está sujeito a execução específica nos termos previstos no artigo 830.º do Código Civil.

9. Cláusula Nona – Anexos

São Anexos ao presente Contrato, os seguintes documentos:

Anexo I	Regulamento de Condomínio
Anexo II	Alvará de loteamento n.º 8/2007 (inclui o Regulamento do Loteamento)
Anexo III	Plano de Pormenor da UNOP 2
Anexo IV	Portaria n.º 517/2008 de 25 de Junho

10. Cláusula Décima – Alterações, sanção e redução

10.1 A alteração de qualquer cláusula do presente Contrato só será válida e efectiva quando efectuada por escrito e assinada pelas respectivas partes intervenientes.

10.2 Na eventualidade de vir a ser considerado que o presente Contrato está ferido de qualquer invalidade ou inexecutabilidade, objectiva ou subjectiva, as partes obrigam-se a tudo fazer para sanar essa eventual invalidade ou inexecutabilidade, nomeadamente celebrando qualquer outro contrato ou

contratos que se mostrem necessários a tal sanção e por forma a que seja obtido resultado económico e jurídico idêntico para as partes.

- 10.3** Não sendo possível a sanção prevista nos termos do número anterior, considera-se o contrato reduzido à parte não afectada, excepto se a parte afectada for considerada de tal modo essencial que se conclua que as Partes contratantes não o teriam celebrado caso conhecessem a referida invalidade ou inexecutabilidade.

11 Cláusula Décima Primeira – Comunicações entre as Partes

- 11.1** Todas as comunicações e notificações entre as Partes relacionadas com o presente Contrato serão endereçadas para as moradas a seguir mencionadas, por meio de carta registada com aviso de recepção:

1ª Contraente

Lugar do Espido, Via Norte

4470-177 Maia

Fax 220 129 600

2ª Contraente

- 11.2** Caso as comunicações e notificações mencionadas no número anterior sejam devolvidas por falta de aceitação das mesmas no destino ou por não terem sido levantadas na respectiva estação dos C.T.T., a Promitente Vendedora procederá a nova comunicação ou notificação, por carta simples sem qualquer registo, considerando-se o Promitente Comprador notificado 3 (três) dias após o novo envio.
- 11.3** As partes obrigam-se reciprocamente a comunicar a alteração dos seus endereços sob pena de, não o fazendo, se considerarem válidas todas as comunicações e notificações realizadas para o anterior endereço.

12 Cláusula Décima Segunda – Foro Competente

Para qualquer litígio emergente da aplicação ou interpretação do presente Contrato será competente o foro da comarca de Lisboa, com renúncia expressa a qualquer outro.

13 Cláusula Décima Terceira – Mediação Imobiliária

O presente contrato foi mediado pela -----, titular da licença AMI n.º -----.

Feito e assinado em dois exemplares, em ---- de ----- de 2010, ficando um exemplar para cada uma das partes.

Pela Promitente Vendedora,

O Promitente Comprador,