

f. l.

1

**CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Entre, de um lado,

**CRUZ VERMELHA PORTUGUESA**, pessoa coletiva de utilidade pública, NIPC 500745749, com sede no Jardim 9 de Abril, 1/5, 1249-083 Lisboa, representada pelo seu **Presidente**, com poderes para o ato, **Sr. Dr. Francisco George**, adiante designada como **Promitente Vendedora**; -----

E, de outro,

**R.M.A.R. – SGPS, S.A.**, sociedade comercial anónima, NIPC 510936393, com sede na Praça da Figueira, nº16, 1100-241 Lisboa, representada pelo seu Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato, **Sr. Raficmahmad Amirali**, adiante designada como **Promitente Compradora**; -----

é, de livre vontade e de boa fé, celebrado o presente contrato-promessa de compra e venda, que se rege pelos considerandos e cláusulas seguintes: -----

**CONSIDERANDO:**

- I.** Que a **Promitente Vendedora** é única proprietária e legítima possuidora do prédio urbano sito na Quinta do Marchante, Prior Velho, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o nº1233, freguesia de Sacavém, concelho de Loures, e inscrito na matriz predial urbana sob o nº75 da União das Freguesias de Sacavém e Prior Velho, do mesmo concelho. -----
- II.** Que sobre este imóvel **recai uma hipoteca voluntária** constituída a favor da Caixa Económica Montepio Geral pelo montante máximo assegurado de **2.659.605,00** euros, conforme Apresentação nº 1245 de 2015/01/03 constante do respetivo registo predial; -----
- III.** Que a **Promitente Compradora** integra um grupo hoteleiro e pretende destinar o prédio atrás identificado, objeto do presente contrato, a essa atividade turística de hotelaria em que se insere. -----
- IV.** Que, nesse pressuposto, a **Promitente Compradora**, subsequentemente à assinatura do presente contrato promessa, irá apresentar à Câmara Municipal de Loures o competente Pedido de Informação Prévia (**PIP**) sobre a viabilidade de destinar o prédio à atividade económica mencionada no Considerando anterior. -----

F. Gu

H

As partes outorgantes estabelecem o seguinte clausulado contratual:

### Cláusula 1.<sup>a</sup>

1. Pelo presente contrato a **Promitente Vendedora** promete vender à **Promitente Compradora, ou a quem esta designar**, nomeadamente, entidade integrando o mesmo grupo societário, o imóvel melhor identificado no Considerando I *supra*, totalmente devoluto de pessoas e bens, e totalmente livre de quaisquer ónus ou encargos, pelo preço global de **€2.950.000,00** (dois milhões e novecentos e cinquenta mil euros). -----
2. Dos encargos referidos no número anterior, expressamente se ressalva a utilização pela Promitente Vendedora dos dois armazéns que se encontram afetos ao projeto de distribuição alimentar protocolado com a Segurança Social e com a Santa Casa da Misericórdia até final do ano de 2019. -----

### Cláusula 2.<sup>a</sup>

O pagamento do preço global referido na cláusula anterior será pago pela **Promitente Compradora à Promitente Vendedora** na forma seguinte:

- a) A título de **sinal e princípio de pagamento**, a quantia de **50.000,00€** (cinquenta mil euros) no ato de assinatura do presente contrato-promessa, através de cheque, dando a **Promitente Vendedora** total e plena quitação após boa cobrança do mesmo. ----
- b) A título de **reforço de sinal e princípio de pagamento**, a quantia de **€ 150.000,00** (cento e cinquenta mil euros) no prazo máximo de **8 (oito)** dias após a notificação da **decisão favorável** da Câmara Municipal de Loures sobre o **PIP** mencionado no Considerando **III**, através de cheque, dando a **Promitente Vendedora** total e plena quitação após boa cobrança do mesmo. -----
- c) O **remanescente** do preço para perfazer o preço total ajustado, ou seja, **€2.750.000,00** (dois milhões e setecentos e cinquenta mil euros), será pago no **ato de celebração da escritura** de compra e venda. -----
- d) Em caso de incumprimento do pagamento do reforço de sinal mencionado na alínea b) da presente cláusula, a **Promitente Vendedora** poderá resolver imediatamente este contrato promessa, perdendo a Promitente Compradora o valor do sinal inicial mencionado na alínea a) *supra*. -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

e) Em caso de decisão **desfavorável** da Câmara Municipal de Loures sobre o mesmo mencionado **PIP**, o presente contrato fica automaticamente resolvido, **restituindo** a Promitente Vendedora à Promitente Compradora o valor do sinal inicial mencionado na alínea **a)** *supra*. -----

**Cláusula 3.<sup>a</sup>**

1. A prometida **escritura pública** de compra e venda será realizada em Lisboa, no **prazo máximo de 60 (sessenta) dias** a contar da notificação da Câmara Municipal de Loures de que se encontra a pagamento o respetivo **alvará de licença de construção**, referente ao **projeto** subsequente ao mencionado PIP, ficando a sua marcação a cargo da **Promitente Compradora**, que comunicará o respetivo dia, hora e local à **Promitente Vendedora** com uma antecedência não inferior a **10 (dez) dias úteis**. -----
2. Não obstante o disposto no número **1.** da presente Cláusula, por força de motivo justificado e não imputável à **Promitente Compradora**, o prazo para celebração da escritura de compra e venda pode ser prorrogado por um período não superior a trinta dias, mediante comunicação à Promitente Vendedora a efetuar nos termos da **Cláusula 8<sup>a</sup>** deste contrato. -----
3. De igual modo, não obstante o disposto no número **1.** da presente Cláusula, por força de motivo justificado e não imputável à **Promitente Vendedora**, o prazo para celebração da escritura de compra e venda pode ser prorrogado por um período não superior a trinta dias, mediante comunicação à Promitente Compradora a efetuar nos termos da **Cláusula 8<sup>a</sup>** deste contrato. -----

**Cláusula 4.<sup>a</sup>**

1. Todas as despesas relativas ao Imóvel, respeitantes a factos e a datas anteriores às escrituras de compra e venda, designadamente, impostos e taxas, licenças e autorizações, consumos de água, eletricidade, gás, prémios de seguro, encargos municipais (incluindo taxa de ligação e de manutenção de esgotos), bem como quaisquer outros que sejam devidos ou reclamados por referência a uma data anterior à data de outorga das escrituras de compra e venda serão totalmente suportadas pela Promitente Vendedora, mesmo que liquidadas, reclamadas, ou intentadas contra a Promitente Compradora depois da data de outorga das escrituras. -----

f. l. m.

2. Ressalvam-se do número anterior todas as despesas relativas à aprovação do **projeto** mencionado na Cláusula 3ª nº1, referente à atividade turística da Promitente Compradora, que serão exclusivamente por conta desta. -----
3. Após a data da escritura de compra e venda, as despesas referidas no número 1. da presente cláusula, serão da responsabilidade da Promitente Compradora. -----

### Cláusula 5.ª

1. Cabe à **Promitente Vendedora** a obtenção, e respetivas expensas, dos elementos necessários às escrituras de compra e venda, designadamente, o certificado energético e os direitos de preferência da Câmara Municipal de Loures e da Direção-Geral do Património Cultural. -----
2. Em caso de exercício do direito de preferência por parte das entidades referidas no número anterior, o presente contrato considerar-se-á automaticamente **resolvido** e todos os valores entregues a título de sinal pela **Promitente Compradora** à **Promitente Vendedora** por esta ser-lhe-ão devolvidos em **singelo** no prazo de **8 (oito) dias** a contar da data de notificação da entidade competente. -----

### Cláusula 6.ª

1. Em caso de incumprimento definitivo por parte da **Promitente Vendedora**, a **Promitente Compradora** terá direito à restituição das quantias entregues a título de sinal. -----
2. Em alternativa, a Promitente Compradora **poderá exigir a execução específica** do presente contrato-promessa nos termos previstos no artigo 830º do Código Civil e demais legislação aplicável. -----
3. Se o incumprimento definitivo do presente contrato promessa for imputável à **Promitente Compradora**, terá a **Promitente vendedora** o direito a fazer suas todas as quantias recebidas a título de sinal e princípio de pagamento, ficando totalmente livre de poder vender a terceiros o prédio identificado no Considerando I deste contrato, salvo se optar por exercer o direito de execução específica. -----

f. Cur

H

### Cláusula 7.<sup>a</sup>

1. Nada foi convencionado entre as partes outorgantes do presente contrato além do que fica escrito nos seus considerandos e cláusulas. -----
2. Tanto a **Promitente Vendedora** como a **Promitente Compradora** declaram aceitar a promessa de compra e venda nos termos em que está exarada, tanto no valor de venda como nos prazos e condições. -----

### Cláusula 8.<sup>a</sup>

1. Todas as notificações e comunicações a efetuar nos termos e ao abrigo do presente contrato serão suficientes, válidas e eficazes, desde que feitas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção para os domicílios no início referidos por referência a cada outorgante ou ainda para qualquer outra morada que qualquer das Partes indique à outra Parte mediante comunicação prévia, por escrito, considerando-se recebidas na data indicada no aviso de receção assinado. -----
2. Se a carta não for reclamada, poderá o remetente da mesma dirigir uma carta subsequente por correio simples registado, considerando-se a notificação efetuada no terceiro dia útil posterior ao desse envio. -----

### Cláusula 9.<sup>a</sup>

1. As Partes outorgantes desde já acordam que a **tradição** do imóvel objeto do presente contrato promessa para a Promitente Compradora **apenas ocorrerá na data de outorga do Contrato Definitivo** e em resultado do mesmo. -----
2. A **Promitente Vendedora** obriga-se a facultar o acesso a toda e qualquer parte do imóvel à **Promitente Compradora**, ou a quem a represente, sempre que seja necessário efetuar qualquer estudo, análise, avaliação ou medição. -----
3. A **Promitente Vendedora** obriga-se a envidar os seus melhores esforços e facultar toda a documentação necessária, em razão da sua qualidade de proprietária, por forma a que a **Promitente Compradora** possa apresentar cabalmente às entidades competentes o projeto de licenciamento para o Prédio e obter o respetivo alvará de construção referido no n.º 1 da **Cláusula 3.<sup>a</sup>**. -----

**Cláusula 10.<sup>a</sup>**

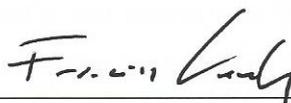
Caso alguma das cláusulas do presente Contrato seja julgada nula, inválida ou inexecutável, por qualquer entidade competente para o efeito, a legalidade, validade ou exequibilidade das restantes cláusulas do Contrato não será afetada, comprometendo-se as Partes a acordar, de boa-fé, uma disposição que substitua aquela e que, tanto quanto possível, produza os mesmos efeitos. -----  
-----

Para dirimir eventuais conflitos ente os outorgantes resultantes da aplicação ou interpretação do presente acordo é competente o Tribunal da Comarca de **Loures** com expressa renúncia a qualquer outro. -----

O presente contrato fica redigido em **duas vias**, valendo ambas como originais, destinando-se uma a cada uma das partes outorgantes.

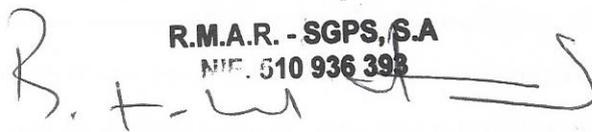
**Lisboa, 26 de Março de 2019**

A Promitente Vendedora:



**Francisco George**  
Presidente  
Cruz Vermelha Portuguesa

A Promitente Compradora:



**R.M.A.R. - SGPS, S.A**  
NIF. 510 936 398