



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

4ª Secção

Ex.mo(a) Senhor(a)Dr (a):
Pedro Nuno de Oliveira Santos


1600-812 LUMIAR - LISBOA

Data: 13-03-2023

INC 2325

4ª Secção

Carta registada

Assunto: Para conhecimento.

Em cumprimento do despacho de Sua Excelência o Presidente do Tribunal Constitucional, exarado sobre a promoção do Ministério Público, levo ao conhecimento de V.Ex.^a, todo o teor e conteúdo das douts promoção e despacho cujas cópias se anexam.

Com os melhores cumprimentos

O Oficial de Justiça


(Norberto Gralbo)



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

34
G

Proc. n.º 2 325 - *Pedro Nuno de Oliveira Santos*
(Declaração de inexistência de incompatibilidades ou impedimento dos titulares de cargos políticos)

PROMOCÃO:

Fls. 14 a 16v.º e 23 a 32v.º: Visto. –

-*-

1. Por intermédio de requerimento registado neste Tribunal Constitucional em 17 de outubro de 2022 (a fls. 14 a 16v.º dos autos), o Presidente da Direção Nacional do partido político CHEGA veio solicitar a abertura de inquérito com vista a apurar se determinados membros do Governo, que nomeou, “violaram o regime de incompatibilidades”, porquanto “terão alegadamente praticado negócios com o Estado, contrariando o disposto na Lei n.º 52/2019, de 31/07”.

2. E isto tendo em vista o disposto no artigo 9.º dessa lei: [2 -] “Os titulares de cargos políticos ou de altos cargos públicos de âmbito nacional, por si ou nas sociedades em que exerçam funções de gestão, e as sociedades por si detidas em percentagem superior a 10% do respetivo capital social, ou cuja percentagem de capital detida seja superior a 50 000€, não podem:

- a) Participar em procedimentos de contratação pública;
- b) Intervir como consultor, especialista, técnico ou mediador, por qualquer forma, em atos relacionados com os procedimentos de contratação referidos na alínea anterior.”

E considerando, ainda, que o n.º 3 do mesmo preceito estabelece que “O regime referido no número anterior aplica-se às empresas em cujo capital o titular do órgão ou cargo, detenha, por si ou conjuntamente com o seu cônjuge, unido de facto, ascendente e descendente em qualquer grau e colaterais até ao 2.º grau, uma participação superior a 10% ou cujo valor seja superior a 50 000€.”



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

Mais se aditando no referido requerimento que *“dispõe ainda o Artigo 11.º, relativo ao regime sancionatório, que a infração ao disposto no artigo 9.º pelos titulares de cargos políticos implica, para os titulares de cargos de natureza não eletiva, com a exceção do Primeiro-Ministro, a demissão.”*

3. No que aos presentes autos respeita, a factualidade que vem descrita é a seguinte:

— “3.º - (...) o Sr. Ministro das Infraestruturas, a 28 de junho p.p., Pedro Nuno Santos, teria celebrado um contrato público por ajuste direto, em Junho de 2022, feito com a Tecmacal, que é detida em conjunto pelo Sr. Ministro, cuja quota na empresa, seria de 1% a 28 de junho deste ano e pelo seu pai, Américo Augusto dos Santos, dono de 44% da Tecmacal” (sic.);

— “4.º- Acresce ainda referir sobre este caso, que a Tecmacal, beneficiou de contratos públicos no valor total de 1,1 milhões de euros desde 2008, dos quais mais de meio milhão de euros desde que Pedro Nuno Santos é governante até à entrada em vigor do novo regime em 2019” (sic.).

4. Esclarece o CHEGA que “5.º - O gabinete do Sr. Ministro alegou que «as questões agora colocadas são inteiramente coincidentes com as que motivaram, em 2019, a solicitação de um pedido de parecer do Governo ao Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República, o qual conclui pela inexistência de incompatibilidades”, parecer esse emitido na vigência da Lei n.º 64/93 (...)»”.

*

5. À data de 28 de junho de 2022, Pedro Nuno de Oliveira Santos (de ora em diante, também Pedro Nuno Santos) desempenhava o cargo de Ministro das Infraestruturas e da Habitação do XXIII Governo Constitucional (cf. o Decreto do Presidente da República n.º 81-C/2022, de 30 de março).

Cargo esse que, para os efeitos da Lei n.º 52/2019, de 31 de julho, é considerado “cargo político”, como tal estando sujeito ao regime do exercício de funções aí previsto, bem como às incompatibilidades, impedimentos e regime sancionatório aí estabelecidos (cf. os artigos 2.º, n.º 1, alínea e), 6.º, n.º 2, 9.º e 11.º, respetivamente).



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

-*-

6. Com vista a apurar se *Pedro Nuno Santos* violou o regime de impedimentos, "contrariando o disposto na Lei n.º 52/2019, de 31/07", na sequência de promoção do Ministério Público nesse sentido, com a qual o Exm.º Presidente do Tribunal Constitucional se dignou concordar, foram juntos aos autos os seguintes documentos:

- 1) Registo civil relativo a *Pedro Nuno de Oliveira Santos* (fls. 23);
- 2) Certidão permanente de registo comercial da sociedade *Tecmacal - Equipamentos Industriais, S.A.* (fls. 26 a 32v.º);
- 3) Listagem retirada do Portal BASE (que se destina a divulgar informação pública sobre os contratos sujeitos ao Código dos Contratos Públicos), contendo informação sobre os contratos públicos celebrados pela *Tecmacal, S.A.* "desde 2008" (fls. 24 a 25).

E de cujo teor resulta que:

- 1) *Pedro Nuno de Oliveira Santos* é filho de *Américo Augusto dos Santos*, cf. fls. 23.
- 2) A *Tecmacal - Máquinas e Artigos para Calçado, S.A.* (NIPC 500345821) foi constituída em 1976, com o capital social de 1 000 000€, repartido por 200 000 ações nominativas e/ou ao portador, no valor nominal de 5€ [tudo conforme a *Insc. 1 - Ap. 11/19760206 - Contrato de sociedade e designação de membro(s) de órgão(s) social(ais)*, a fls. 27].

Em 2012, a sociedade é fundida com a *Sapil - Reconstrução de Equipamentos Industriais, S.A.*, passando a respetiva firma a ser *Tecmacal - Equipamentos Industriais, S.A.*, e o capital social a ser de 1 005 000€ [cf. a *Insc. 6 - Ap. 3/20120410 15:19:39 UTC - Fusão e aumento do capital*, a fls. 28 e 28v.º].

- 3) Da listagem do Portal BASE junta aos autos, constam 15 contratos públicos em que a *Tecmacal - Equipamentos Industriais, S.A.* surge como adjudicatária, "desde 2008" (fls. 24 a 25):



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

E que são os seguintes:

Adjudicante	Preço	Publicação
Centro de Formação Profissional da Indústria de Calçado	13.740,00 €	17-06-2010
Centro de Formação Profissional da Indústria de Calçado	46.300,00 €	11-09-2012
Município de Ponte de Sor	50.743,30 €	30-10-2012
Centro de Formação Profissional da Indústria de Calçado	19.500,00 €	15-01-2013
Instituto Politécnico de Castelo Branco	25.000,00 €	17-07-2014
Instituto Politécnico de Castelo Branco	24.995,00 €	01-12-2014
Instituto Politécnico de Castelo Branco	3.730,00 €	23-01-2015
Instituto Politécnico do Cávado e do Ave	20.970,00 €	07-01-2016
Instituto Politécnico do Cávado e do Ave	21.070,00 €	02-08-2016
Guarda Nacional Republicana	31.850,00 €	28-11-2016
Guarda Nacional Republicana	8.700,00 €	08-12-2016
NOVA.ID.FCT - Associação para a Inovação e Desenvolvimento da FCT	13.850,00 €	17-11-2018
Associação para Formação Profissional e Desenvolvimento do Montijo	12.345,00 €	24-11-2018
PCI - Parque de Ciência e Inovação, S. A.	35.000,00 €	09-12-2019
Centro de Formação Profissional da Indústria de Calçado	19.110,00 €	28-06-2022

7. Aqui chegados, importa revisitar o alegado pelo CHEGA: “3.º - (...) o Sr. Ministro das Infraestruturas, a 28 de junho p.p., Pedro Nuno Santos, teria celebrado um contrato público por ajuste direto, em Junho de 2022, feito com a Tecmacal, que é detida em conjunto pelo Sr. Ministro, cuja quota na empresa, seria de 1% a 28 de junho deste ano e pelo seu pai, Américo Augusto dos Santos, dono de 44% da Tecmacal” (sic.); “4.º- Acresce ainda referir sobre este caso, que a Tecmacal, beneficiou de contratos públicos no valor total de 1,1 milhões de euros desde 2008, dos quais mais de meio milhão de euros desde que Pedro Nuno Santos é governante até à entrada em vigor do novo regime em 2019” (sic.).



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

Com relação ao qual é possível validar que *Pedro Nuno de Oliveira Santos* é filho de *Américo Augusto dos Santos*.

Sendo que a Certidão permanente da *Tecmacal, S.A.* não permitiu — como nem poderia permitir, face à natureza da sociedade — apurar se *Pedro Nuno Santos* e o seu pai são detentores de capital social da empresa, e em que medida. De todo o modo, conforme declarado a este Tribunal, *Pedro Nuno Santos* é titular de 1000 ações, no valor de 5€ cada, que correspondem a 0,5% do capital social da dita sociedade [por todas, ver fls. 104 do Proc. n.º 12 333 (*Declaração única de rendimentos, património, interesses, incompatibilidades e impedimentos*)].

Mas esta, diga-se, acaba por não ser uma questão capital para a resposta a obter a final, pelas razões que adiante melhor se verão.

—*—

8. Ainda na vigência do regime anterior — em concreto, referimo-nos à Lei n.º 64/93, de 26 de agosto (*Regime jurídico de incompatibilidades e impedimentos dos titulares de cargos políticos e altos cargos públicos*), que veio a ser revogada pela Lei n.º 52/2019, de 31 de julho (*Aprova o regime do exercício de funções por titulares de cargos políticos e altos cargos públicos*), seu artigo 24.º, n.º 1, alínea b) — o Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República (órgão que, há décadas, vem firmando doutrina em matéria de incompatibilidades e impedimentos de titulares de cargos políticos e altos cargos públicos, também pelo facto de a Procuradora-Geral da República ter sido uma das entidades fiscalizadoras desse regime), foi chamado a pronunciar-se sobre a “*aplicação, amplitude e efeitos do regime de impedimentos aplicável a sociedades*”, previsto no respetivo artigo 8.º, do seguinte teor:

«1 - *As empresas cujo capital seja detido numa percentagem superior a 10% por um titular de órgão de soberania ou titular de cargo político, ou por alto cargo público, ficam impedidas de participar em concursos de fornecimento de bens ou serviços, no exercício de atividade de comércio ou indústria, em contratos com o Estado e demais pessoas coletivas públicas.*

2 - *Ficam sujeitas ao mesmo regime:*

a) *As empresas de cujo capital, em igual percentagem, seja titular o seu cônjuge, não separado de pessoas e bens, os seus ascendentes e descendentes em*



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

B

qualquer grau e os colaterais até ao 2.º grau, bem como aquele que com ele viva nas condições do artigo 2020.º do Código Civil;

b) As empresas em cujo capital o titular do órgão ou cargo detenha, direta ou indiretamente, por si ou conjuntamente com os familiares referidos na alínea anterior, uma participação não inferior a 10%.»

Tendo aprovado, em sessão de 19 de setembro de 2019, entre outras, as seguintes conclusões [cf. o Parecer n.º 25/2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 181, de 20 de setembro de 2019, pp. 287-(7)/287-(44)]:

«8.ª) A consagração, sob a égide dos princípios da imparcialidade e da transparência, dos impedimentos estabelecidos no referido artigo 8.º, é indissociável da suspeição de que foi a eventual intervenção do titular do órgão ou do cargo que, em teoria, condicionou ou foi suscetível de ditar o desfecho do concurso público;

9.ª) O que arreda da sua esfera de abrangência os casos da alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º em que os concursos públicos foram abertos e tramitaram perante outros órgãos do Estado e/ou pessoas coletivas públicas situadas fora da esfera de ação do governante e em que os subseqüentes contratos foram celebrados no termo de um concurso, após o cumprimento de todas as formalidades aplicáveis;

10.ª) Descortinam-se, assim, nos domínios objetivo e teleológico, razões ponderosas para impor a destrinça entre as duas situações: i) quando está em causa o próprio titular ou a empresa que detém em percentagem superior a 10%, facto que põe em causa, sobremaneira, os valores subjacentes ao estabelecimento do impedimento e ii) quando o impedimento se reporta às pessoas com quem mantém relações familiares ou de vivência em comum e às respetivas empresas;

11.ª) Nesta conformidade, há que concluir que, no primeiro caso acima desenhado, inexistente fundamento para uma interpretação que vá para além da letra da lei em busca de uma solução que se adegue à teleologia da norma, porque esta é, à partida, perfeitamente compatível com a solução que deriva da própria letra da lei;

12.ª) Mas, na segunda situação configurada na conclusão 10.ª, existe fundamento para uma redução teleológica do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º da Lei n.º 64/93, no sentido de que, em vez de se reportar, indiscriminadamente, a qualquer concurso público de fornecimento de bens ou serviços, no exercício de atividade de comércio ou indústria, em contratos com o Estado e demais pessoas coletivas públicas, deve referir-se unicamente aos concursos que foram abertos ou correm os seus trâmites sob a direção, superintendência ou tutela de mérito do órgão



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

do Estado ou do ente público em que o titular do órgão ou do cargo exerce as suas funções;».

9. Embora incidente sobre a Lei n.º 64/93, de 26 de agosto, facto é que, em vista da sua iminente entrada em vigor, o parecer também dedicou espaço de análise à Lei n.º 52/2019, de 31 de julho, e nomeadamente à norma que veio consagrar os impedimentos anteriormente previstos nos artigos 8.º (*Impedimentos aplicáveis a sociedades*) e 9.º (*Arbitragem e peritagem*) do regime anterior, os quais passaram a estar condensados no artigo 9.º (*Impedimentos*), de que reproduzimos as previsões com interesse para o caso:

«(...)

2 - *Os titulares de cargos políticos ou de altos cargos públicos de âmbito nacional, por si ou nas sociedades em que exerçam funções de gestão, e as sociedades por si detidas em percentagem superior a 10% do respetivo capital social, ou cuja percentagem de capital detida seja superior a 50 000 (euro), não podem:*

- a) Participar em procedimentos de contratação pública;*
- b) Intervir como consultor, especialista, técnico ou mediador, por qualquer forma, em atos relacionados com os procedimentos de contratação referidos na alínea anterior.*

3 - *O regime referido no número anterior aplica-se às empresas em cujo capital o titular do órgão ou cargo, detenha, por si ou conjuntamente com o seu cônjuge, unido de facto, ascendente e descendente em qualquer grau e colaterais até ao 2.º grau, uma participação superior a 10% ou cujo valor seja superior a 50 000 (euro).*

4 - *O regime referido no n.º 2 aplica-se ainda aos seus cônjuges que não se encontrem separados de pessoas e bens, ou a pessoa com quem vivam em união de facto, em relação aos procedimentos de contratação pública desencadeados pela pessoa coletiva de cujos órgãos o cônjuge ou unido de facto seja titular.*

(...))»

A esse propósito, aí se tendo considerado que:

«VI. 3. *Enfrentando agora os casos de impedimentos hipotizados na consulta, e, como decorrência, abstraindo dos aspetos do regime legal aplicáveis aos titulares de cargos políticos e altos cargos públicos de âmbito regional ou local, se*



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

atentarmos na letra da lei, intui-se que o novo regime é supostamente mais aberto e flexível do que o anterior.

Expressivo desta afirmação é o facto de exigir, nomeadamente, que os procedimentos de contratação pública tenham sido "desencadeados pela pessoa coletiva de cujos órgãos o cônjuge ou unido de facto seja titular", requisito sem equivalência no regime pretérito e por cuja relevância jurídica se bateu a exposição que acompanhou o pedido de parecer.

Na verdade, a consagração desta limitação, na disciplina dos impedimentos, é, por si só, passível de fazer cessar ou suprimir a potencialidade de lesão dos princípios da igualdade, da imparcialidade e da transparência, assim se efetivando o princípio da prossecução do interesse público.

Nesta conformidade, inexistente qualquer impedimento que atinja os cônjuges não separados de pessoas e bens e/ou os unidos de facto com titulares de cargos políticos, se e quando a pessoa coletiva pública contratante seja diversa da pessoa coletiva de cujos órgãos o cônjuge ou unido de facto seja titular.»

10. Como resulta do exposto, o artigo 9.º tanto fixa impedimentos dirigidos a pessoas, como igualmente fixa impedimentos dirigidos a sociedades a que essas mesmas pessoas estejam ligadas por via da detenção de parte do seu capital social.

Da sua literalidade resultando o seguinte:

— os titulares de cargos políticos de âmbito nacional, por si, bem como as sociedades em que detenham uma participação social de valor superior a 50 000€ ou a 10% do respetivo capital social, estão, em absoluto, impedidos de:

- i. participar em procedimentos de contratação pública;
- ii. intervir como consultor, especialista, técnico ou mediador, por qualquer forma, em atos relacionados com procedimentos de contratação pública;

— os mesmos impedimentos se aplicam às sociedades em que os titulares de cargos políticos de âmbito nacional detenham, por si ou em conjunto com o seu cônjuge, unido de facto, ascendente e descendente em qualquer grau e colaterais até ao 2.º grau, uma participação social de valor superior a 50 000€ ou a 10% do respetivo capital social;

— os cônjuges (não separados de pessoas e bens) e os unidos de facto dos titulares de cargos políticos de âmbito nacional estão também impedidos de, por si ou



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

B 42
P

por interposta sociedade, participar em procedimentos de contratação pública ou intervir em atos relacionados com procedimentos de contratação pública, mas apenas nos casos em que estes são «desencadeados pela pessoa coletiva de cujos órgãos o cônjuge ou unido de facto seja titular».

Aqui chegados, diremos que se afigura necessário proceder a uma interpretação sistemática do preceito. Queremos com isto dizer que se deve considerar que a “limitação” consagrada no n.º 4, para os cônjuges não separados de pessoas e bens e/ou os unidos de facto com titulares de cargos políticos, se estende, também, aos parentes previstos no n.º 3: ascendentes e descendentes em qualquer grau e colaterais até ao 2.º grau. E outra não pode ser a leitura, sob pena de sujeitar estes últimos a um regime de imparcialidade ainda mais severo do que o previsto para os primeiros (que, supostamente, até vivem em comum com os titulares, numa ligação tendencialmente ainda mais estreita, constante e diária).

Partindo desta premissa — e ainda que *Pedro Nuno Santos* detivesse, por si ou conjuntamente com o seu pai, uma participação de valor superior a 50 000€ ou a 10% do capital social da *Tecmacal, S.A.* — para que tivesse ocorrido impedimento no caso presente, necessária teria sido a verificação concomitante de dois pressupostos:

- 1) estarem em causa procedimentos de contratação pública;
- e
- 2) esses procedimentos terem sido desencadeados pela pessoa coletiva de cujos órgãos *Pedro Nuno Santos*, enquanto Ministro das Infraestruturas e da Habitação, então, era titular.

11. Não havendo dúvidas quanto à ocorrência do primeiro pressuposto, resta por verificar se algum ou alguns dos contratos públicos celebrados pela *Tecmacal, S.A.* estão nas condições por último referidas. Melhor dizendo, resta apurar se o órgão que desencadeou algum ou alguns dos correspondentes procedimentos integrava a mesma pessoa coletiva pública que o Governo e que os órgãos que o compõem: o Estado.

Mas, como se disse na conclusão 8.ª do Parecer do Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República n.º 6/2021, de 27 de maio de 2021 (não publicado, mas acessível e consultável, a partir de 04.10.2022, no Portal do Ministério Público: <https://www.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/pp2021006.pdf>): “Justifica-se, no entanto, para efeitos de aplicação do n.º 4 do artigo 9.º da Lei n.º



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

52/2019, de 31 de julho, interpretar restritivamente o conceito de pessoa coletiva pública, tratando o Estado segundo os diferentes ministérios em que se organiza o Governo”.

O que nos leva à consulta do Decreto-Lei n.º 32/2022, de 9 de maio, que aprovou o regime de organização e funcionamento do XXIII Governo Constitucional, que Pedro Nuno Santos integrou.

Em cuja redação originária, a pertinente para o caso em análise, se dispunha como segue:

Artigo 27.º

Infraestruturas e Habitação

1 - O Ministro das Infraestruturas e da Habitação tem por missão formular, conduzir, executar e avaliar as políticas de infraestruturas, nas áreas da construção, do imobiliário, dos transportes, incluindo a segurança dos mesmos, e das comunicações, incluindo a regulação dos contratos públicos, bem como as políticas de habitação, de reabilitação urbana e dos transportes marítimos e dos portos, incluindo a segurança dos mesmos.

2 - O Ministro das Infraestruturas e da Habitação exerce a direção sobre o Gabinete de Prevenção e Investigação de Acidentes com Aeronaves e Acidentes Ferroviários.

3 - O Ministro das Infraestruturas e da Habitação, conjuntamente com o Ministro da Economia e do Mar e com a Ministra da Agricultura e da Alimentação, exerce a direção sobre a Direção-Geral de Recursos Naturais, Segurança e Serviços Marítimos, em razão das matérias relacionadas com as respetivas áreas.

4 - O Ministro das Infraestruturas e da Habitação exerce a superintendência e tutela sobre:

a) O Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P., em coordenação com a Ministra da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior;

b) O Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.;

c) O Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I. P., em coordenação com o Ministro da Administração Interna, com o Ministro da Economia e do Mar e com o Ministro do Ambiente e da Ação Climática, em razão das matérias relacionadas com as respetivas áreas;

d) O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

5 - Sem prejuízo dos poderes legalmente conferidos ao Conselho de Ministros, ao Ministro das Finanças e ao Ministro do Ambiente e da Ação Climática, o Ministro



44
5

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

das Infraestruturas e da Habitação exerce as competências legalmente previstas em relação às entidades do setor empresarial do Estado que atuam no âmbito das matérias identificadas no n.º 1, incluindo o Metro Mondego, S. A., a CP - Comboios de Portugal, E. P. E., e a Infraestruturas de Portugal, S. A., e gere a concessão de exploração do serviço de transporte ferroviário de passageiros do eixo Norte-Sul da região de Lisboa.

6 - *Sem prejuízo dos poderes legalmente conferidos ao Conselho de Ministros e ao Ministro das Finanças, o Ministro das Infraestruturas e da Habitação exerce a superintendência e tutela sobre as administrações portuárias, em coordenação com o Ministro da Economia e do Mar.*

7 - *O Ministro das Infraestruturas e da Habitação exerce ainda os poderes que lhe são conferidos pelos n.ºs 5 e 12 do artigo 20.º.* (respetivamente, do seguinte teor: "5 - *O Ministro da Economia e do Mar exerce a direção sobre o Gabinete de Investigação de Acidentes Marítimos e da Autoridade para a Meteorologia Aeronáutica, em coordenação com o Ministro das Infraestruturas e da Habitação e com a Ministra da Agricultura e da Alimentação.*", "12 - *O Ministro da Economia e do Mar exerce a tutela sobre a Escola Superior Náutica Infante D. Henrique, em coordenação com a Ministra da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior e com o Ministro das Infraestruturas e da Habitação.*").

Deste périplo resulta, como é bom de ver, que nenhum dos adjudicantes atrás elencados (e que, relembre-se, são: *Centro de Formação Profissional da Indústria de Calçado, Município de Ponte de Sor, Instituto Politécnico de Castelo Branco, Instituto Politécnico do Cávado e do Ave, Guarda Nacional Republicana, NOVA.ID.FCT - Associação para a Inovação e Desenvolvimento da FCT, Associação para Formação Profissional e Desenvolvimento do Montijo e PCI - Parque de Ciência e Inovação, S. A.*) se compreende no "ministério", ou seja, na esfera de atuação do então Ministro das Infraestruturas e da Habitação, *Pedro Nuno Santos*. O que vale como dizer que nenhum dos concursos em causa foi "*desencadeado pela pessoa coletiva de cujos órgãos*" era titular.

-*-

12. Pelo que, tudo visto, só resta concluir que, *in casu*, se não verificou qualquer situação de impedimento legal, por violação do disposto na Lei n.º 52/2019, de 31 de julho, mormente do seu artigo 9.º, porquanto, ao menos, não se encontra



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Ministério Público

45
45

preenchido um dos pressupostos aí constantes. E isto na medida em que os procedimentos de contratação pública em causa não estão abrangidos “pelo pressuposto identitário da pessoa coletiva”.

Termos em que se promove que seja notificado o requerente (*Presidente da Direção Nacional do partido político CHEGA*), e, atenta a publicidade por este conferida ao requerimento, se dê também conhecimento da presente promoção ao visado (*Pedro Nuno de Oliveira Santos*).

Lisboa, 8 de março de 2023

O procurador-geral-adjunto,

(João Possante)



416

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Proc. n.º 2325

CONCLUSÃO

—A 09-03-2023, ao Excelentíssimo Juiz Conselheiro Presidente. —

—O/A Oficial de Justiça —

Como se promove.

Lisboa, 10/03/2023

Ofício N.º: 86
Data: 2024-02-21
Entrada Geral: 2024E000397457
Proc. GPS: 0922202401001026
N.º Identificação Fiscal (NIF): 208899650
Sua Ref.ª: Requerimento de 02-02-24(Mail)
Técnico: Orlando Matilde

Pedro Nuno de Oliveira Santos

Registado com Aviso de Receção

Assunto: PEDIDO DE AVALIAÇÃO DO PRÉDIO URBANO INSCRITO SOB O ARTIGO 6120 DA UF DE NSV, NSB E SILVEIRAS, INCLUSÃO DA EXISTÊNCIA DE PISCINA

NOTIFICAÇÃO

Fica V. Ex^ª. por este meio notificado nos termos dos artigos 36.º e 38.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT) e artigo 77.º da Lei Geral Tributária (LGT) do teor do Despacho do Chefe deste Serviço de Finanças bem como da informação de suporte ao mesmo, exarado em 19-02-2024, em face do requerimento aqui apresentado pela mandatária dos anteriores proprietários do prédio urbano acima identificado como "assunto", conforme a seguir se transcreve:

"INFORMAÇÃO

1

Por requerimento remetido por mail a este SF em 02-02-2024, veio a Advogada, Dr^ª. Rute Castro de Sousa (mandatária dos vendedores, Ana Filipa Matias Velosa [REDACTED] e David Luís Gil-Esteban Munoz (1/2) - NIF [REDACTED] que foram proprietários em comum do prédio urbano inscrito sob o artigo 6120 da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras), requerer: "... se digne ordenar a correção imediata da inscrição matricial urbana correspondente ao artigo 6120, tomando em consideração a piscina individual oportunamente participada.", conforme consta do último § do seu requerimento.

Este Serviço de Finanças (SF) apenas em 29-01-2024 teve conhecimento que na avaliação da modelo 1 de IMI nº. 7692831, que deu origem ao artigo urbano inscrito sob o artigo nº. 1620 da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras (UF de NSV, NSB e Silveiras), não foi considerada a existência de "Piscina Individual", conforme se descreve de seguida:

1 - No dia 29-01-2024 a advogada, Dr^ª. Rute Castro de Sousa (mandatária dos vendedores), remeteu para o mail deste SF pelas 10,58h cópia do alvará de utilização nº. 9/2013 emitido pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo em 15-03-2013, averbado em 09-03-2022 de ter sido aprovada a legalização de uma piscina com a área de 30,43 m2. Registado em GPS com a entrada nº. 2024E000329885 - Processo nº. 0922202401001026.

2 - Ao final da manhã do dia 30-01-2024, a mesma advogada esteve presencialmente neste SF onde após ser atendida ao balcão pela Adjunta da área do Património, D. Margarida Falcão, pediu para ser recebida pelo Chefe do SF ao que acedi.

O atendimento foi efetuado no gabinete do chefe do SF, tendo em parte dele estado presente a Sr^ª. D. Margarida Falcão.

A Sr^ª advogada relatou de forma verbal as 2 deslocações que efetuou a este SF para regularizar a situação fiscal do prédio misto, constituído pelo artigo rústico nº. 198 da Seção Q e pelo prédio urbano inscrito sob o 6120, resultante

da modificação do prédio urbano inscrito sob o artigo nº. 1627, todos eles pertencentes à UF de NSV, NSB e Silveiras, do concelho de Montemor-o-Novo, mostrando disponibilidade para regularizar o mais rápido possível, algum erro que eventualmente de forma inadvertida, pudesse ter ocorrido e que levou a que na avaliação do artigo 6120 não tenha sido considerada a existência de uma piscina.

Sugeri à Sr^a. advogada que elaborasse a sua exposição por escrito e que a remetesse o mais breve possível a este SF. O atendimento ficou registado em CRM com o nº. 1-3570762236.

2.1 - No dia 02-02-2024 pelas 12,42h a advogada, Dr^a. Rute Castro de Sousa, enviou a este SF um requerimento onde relata pormenores da sua vinda a este SF, nos dias 17-11-2021 e 25-11-2021, e em que termina requerendo: "...requer a V. Ex^a. se digne ordenar a correção imediata da inscrição matricial urbana correspondente ao artigo 6120, tomando em consideração a piscina individual oportunamente participada."

Este requerimento ficou registado em GPS no dia 02-02-2024 sob a entrada nº. 2024E000397457 - Processo nº. 0922202401001026.

3 - Com a finalidade de esclarecer a situação matricial do prédio urbano inscrito sob o artigo nº. 1620 da UF de NSV, NSB e Silveiras, passo a descrever os anteriores registos matriciais, originários do atual artigo 6120.

3.1 - Na inscrição matricial inicial do prédio urbano, o mesmo ficou inscrito sob o artigo nº. 87 da freguesia de São Mateus (Extinta), o que motivou a sua transferência para o artigo urbano nº. 947 da freguesia de Nossa Senhora da Vila. Por terem ocorrido obras que foram concluídas em 15-01-1965, este prédio passou a estar inscrito sob o artigo nº. 1229 da freguesia de Nossa Senhora da Vila.

4 - Por escritura pública de Compra e Venda lavrada em 22-01-2008 de fls. 21 a fls.23-Verso do livro de notas nº. 77-A, no Cartório Notarial a cargo da Notária Anabela dos Santos de Aguiar Pinto, sito em Rua dos Sapateiros, nº. 158 - 2^o Andar - Lisboa, foi vendido um prédio misto, constituído pelo prédio rústico inscrito sob o artigo nº 198 -Seção Q e pelo prédio urbano inscrito ao tempo sob o artigo nº. 1229, ambos pertencentes à Freguesia de Nossa Senhora da Vila. O prédio urbano encontra-se construído na área do prédio rústico.

Em 22-01-2008 o prédio misto acabado de identificar foi adquirido em comum e partes iguais, por:

- Ana Filipa Matias Velosa - [REDACTED]
- David Luís Gil-Esteban Munoz - [REDACTED]

Por esta aquisição foi liquidado e pago IMT, através das Declarações nºs:

- 2008/15438 - Liquidação emitida no SF de Lisboa-7 em 17-01-2008, no valor total de 646,58€, tendo sido declarado o valor de aquisição de 47.500,00€ para ½ do prédio urbano, e de 2.500,00€ para ½ do prédio rústico; e
- 2008/15409 - Liquidação emitida no SF de Lisboa-7 em 17-01-2008, no valor total de 646,58€, tendo sido declarado o valor de aquisição de 47.500,00€ para ½ do prédio urbano, e de 2.500,00€ para ½ do prédio rústico, respetivamente.

4.1 - Em resultado da reestruturação administrativa de freguesias ocorrida neste concelho em 2013, foi EXTINTA a freguesia de Nossa Senhora da Vila, tendo sido integrada na União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, pelo que o artigo urbano nº. 1229 da freguesia de Nossa Senhora da Vila (EXTINTA) passou a estar inscrito sob o artigo nº. 1627 da UF de NSV, NSB e Silveiras.

4.2 - O prédio urbano inscrito sob o artigo nº. 1627 da UF de NSV, NSB e Silveiras foi sujeito a obras, após as quais a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, concedeu em 15-03-2013 o Alvará de Utilização para HABITAÇÃO, do edifício com a área de construção de 248,23m².

Após a conclusão das obras, apesar da obtenção da licença de utilização para habitação em 15-03-2013, os proprietários do prédio (em comum e partes iguais), não procederam à entrega de qualquer declaração modelo 1 de IMI a que estavam obrigados, para efeitos de atualização do valor patrimonial do prédio para efeitos fiscais.

A modelo 1 de IMI para participação à Administração Tributária, da obtenção da licença de habitação em 15-03-2013, foi entregue fora de prazo, pois apenas veio a ser entregue em 17-11-2021 e daí resultou a inscrição na matriz

do atual artigo urbano nº. 6120 da UF de NSV, NSB e Silveiras e a consequente eliminação na matriz do artigo urbano nº. 1627 da mesma freguesia.

Na avaliação realizada com base na declaração modelo de IMI entregue em 17-11-2021, o artigo urbano nº. 6120 passou a ter o Valor Patrimonial de 47.870,00€, com efeitos a 15-03-2013 (data da licença de Habitação).

4.3 - Para liquidação do IMI de anos anteriores foi aplicado o disposto no nº. 3 do artigo 113º. do Código do IMI (CIMI), com observância do limite referido no nº. 1 do artigo 116º. do mesmo código, que determina que tem que ser respeitado o prazo de caducidade previsto no artigo 45º. da Lei Geral Tributária (LGT) que neste caso limitava a liquidação de IMI aos 4 anos anteriores a 2022, que foi a data de inscrição na matriz do artigo urbano nº. 6120.

Este 12-02-2022, este SF efetuou a correção das liquidações de IMI dos anos de 2018, 2019, 2020 e 2021, realizando a liquidação de IMI para os referidos anos, em nome dos proprietários do prédio nesses anos [REDACTED] e [REDACTED], tomando em consideração o novo valor patrimonial de 47.870,00€ atribuído na avaliação do artigo urbano nº. 6120, com efeitos a 15-03-2013.

As novas liquidações de IMI dos 4 anos anteriores, foram efetuadas sobre o valor patrimonial de 23.935,00€ em nome de cada um dos comproprietários do prédio, (VPT: 47.870,00€ * 50% = 23.935,00€), tendo sido também liquidados juros compensatórios por aplicação do nº. 1 do artigo 117º. do código do IMI (em virtude da liquidação de IMI dos 3 primeiros anos referidos ter sido retardada por facto imputável aos sujeitos passivos).

5 - Por Documento Particular Autenticado (DPA) do Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca, autenticado em 04-02-2022 pela advogada, Gina Maria Francisco Mendes Rodrigues [REDACTED] foi vendido um prédio misto, constituído pelo prédio rústico inscrito sob o artigo nº. 198 da Seção Q e pelo prédio urbano inscrito sob o artigo nº. 6120, ambos pertencentes à [REDACTED]. O prédio urbano encontra-se construído na área do prédio rústico.

Em 04-02-2022 o prédio misto acabado de identificar no nº. 5, foi adquirido em comum e partes iguais, por:

- Pedro Nuno de Oliveira Santos - [REDACTED]
- Ana Catarina Gamboa Vaz - [REDACTED]

Por esta aquisição foi liquidado e pago IMT, através das Declarações nºs.:

- 2022/48519 – Liquidação emitida no SF de Lisboa-2 em 03-02-2022, no valor total de 16.329,88€, tendo sido declarado o valor de aquisição de 253.250,00€ para ½ do prédio urbano, e de 31.750,00€ para ½ do prédio rústico; e
- 2008/48505 – Liquidação emitida no SF de Lisboa-2 em 03-02-2022, no valor total de 16.329,88€, tendo sido declarado o valor de aquisição de 253.250,00€ para ½ do prédio urbano, e de 31.750,00€ para ½ do prédio rústico, respetivamente.

Efetuada o enquadramento geral, passamos à descrição do exposto e do requerido, através do requerimento remetido em 02-04-2024 pela senhora Advogada, Drª. Rute Castro de Sousa, que atuou como mandatária dos vendedores:

- Ana Filipa Matias Velosa (1/2) - [REDACTED]
- David Luís Gil-Esteban Munoz (1/2) - [REDACTED]

que foram proprietários em comum (entre 22-01-2008 e 04-02-2022) do prédio urbano inscrito sob o artigo 6120 da UF NSV, NSB e Silveiras (que proveio do artigo 1627 da mesma freguesia), tendo a mandatária efetuado 2 deslocações a este SF, em 17-11-2021 e 25-11-2021, na qualidade de representante dos vendedores.

II

RECLAMAÇÃO APRESENTADA:

A senhora Advogada, Drª. Rute Castro de Sousa, após efetuar a sua identificação, refere que: “...vem expor e requerer a V. Exa. o seguinte:”



Nos nºs. 1 e 2, refere que: “Em 30-09-2021 os anteriores proprietários celebraram contrato-promessa de compra e venda do imóvel com os atuais proprietários”; “... Ficou estabelecido que, para os promitentes compradores, era condição sine qua non para a celebração do contrato definitivo de compra e venda que todas as alterações que o prédio urbano havia sofrido, ... fossem devidamente legalizadas, designadamente junto da Câmara Municipal, Administração Tributária e Conservatória do Registo Predial.”

No nº. 3, refere que: “... na qualidade de mandatária dos promitentes vendedores, entregou em 17-11-2021 no SF de Montemor-o-Novo, a declaração para atualização de prédio urbano na matriz, designada ... por Modelo 1 de IMI, na sequência da obra realizada no âmbito do Alvará de Utilização nº. 9/2013 emitido pela Câmara de Montemor-o-Novo, em 15-03-2013.”

No nº. 4, refere que: “Nessa data, no quadro 62 do Modelo1 de IMI, a requerente preencheu apenas o número 1, correspondente a “moradia unifamiliar”, porquanto nessa data, a requerente não havia ainda dado entrada na Câmara Municipal do pedido de licenciamento da piscina.”

No nº. 5, refere que: “Em 25-11-2021, a requerente procedeu à entrega na Câmara Municipal de Montemor-o-Novo do pedido de licenciamento da piscina erigida no prédio urbano.” juntando como “DOC. 1” (fotocópia do comprovativo de tal pedido entregue na Câmara em 25-11-2021).

No nº. 6, refere que: “Nessa mesma data, imediatamente após ter feito a entrega do pedido de licenciamento, a requerente dirigiu-se a esse serviço de finanças e explicou que queria participar a existência da piscina no prédio urbano cujo modelo 1 tinha entregue em 17-11-2021, bem como entregar o requerimento de harmonização da matriz.” juntando como “DOC. 2” (fotocópia do requerimento para alteração da área urbana existente no prédio rústico, artigo 198-Q da UF NSV, NSB e Silveiras).

No nº. 7, refere que: “... a senhora funcionária que a atendeu tomou a iniciativa de contactar o senhor avaliador para o prevenir de que, antes que procedesse à respetiva avaliação, havia um novo elemento a considerar - a piscina.”

No nº. 8, refere que: “De acordo com o que a senhora funcionária transmitiu à requerente, o senhor avaliador, por coincidência havia procedido à avaliação do artigo urbano no dia anterior, mas em face do acréscimo da piscina, ficou combinado entre eles que a ficha de avaliação inicial - de 17-11-2021 - seria substituída naquela data - 25-11-2021 - por outra que incluísse a piscina.”

No nº. 9, refere que: “Por consequência e para que tudo ficasse em devida ordem, em vez de entregar novo modelo 1 de IMI, a senhora funcionária apresentou à requerente um exemplar do formulário que havia sido entregue no dia 17-11-2021 e indicou-lhe que assinalasse agora o preenchimento do número 5 (piscina individual) do quadro 62, o que a requerente fez, convicta de que se tratava do exemplar original.”

No nº. 10, refere que: “A senhora funcionária disse ainda à requerente que, uma vez que já havia sido feita uma primeira avaliação, era possível que aparecesse uma “Notificação de Avaliação” sem considerar a piscina, a qual deveria ser desconsiderada, aguardando-se uma segunda notificação que considerasse já este elemento.”

Nos nºs. 11 e 12, refere que: “Convicta de que o assunto estava em devida ordem, ao chegar ao escritório, a requerente acrescentou no seu exemplar do modelo 1 de IMI entregue em 17-11-2021 uma cruz no nº. 5 do quadro 62, de modo a igualar o exemplar que havia ficado nesse serviço de finanças” e “Seguidamente, a requerente digitalizou o documento e enviou-o à mandatária dos promitentes compradores, ... aguardando-se agora a atualização da respetiva matriz, à qual havia sido atribuído o artigo provisório 6120-P.”

No nº. 13, refere que: “E a partir daí, absolutamente convicta de que o documento que tinha agora em seu poder ... era exatamente igual ao que estava arquivado nesse serviço de finanças, dele entregou diversas cópias a outras entidades ... e até para esse serviço de finanças, como anexo ao pedido de certidão do processo de harmonização matricial do artigo rústico 198-Q, ...” a que “... conferiu o valor probatório dos documentos notariais, servindo de documento instrutório dos respetivos processos.” Junta como “DOC. 3” (fotocópias do requerimento entregue em 25-11-2021 para harmonização da área urbana do artigo rústico 198-Q, do comprovativo de entrega da modelo 1 de IMI em 17-11-2021, da modelo 1 de IMI preenchida em papel e da Certidão Permanente da descrição nº. 2184/20071019 da Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo).

No nº. 14, refere que: *"Por consequência, ao celebrarem o contrato definitivo de compra e venda, ... estavam absolutamente convencidos de que todas as componentes do prédio se encontravam legalizadas e em devida ordem, ..."*

No nº. 15, refere que: *"... a dita piscina foi averbada ao alvará de utilização nº. 9/2013 da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, no dia 09-03-2022, constando igualmente da respetiva descrição predial."* juntando como "DOC. 4" (fotocópia da licença de utilização nº. 9/2013, averbada em 09-03-2022 da legalização de uma piscina com a área de 30,43 m2) e como "DOC. 5" (fotocópia da Certidão Permanente da descrição nº. 2184/20071019 da Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo, igual à que também juntou no "DOC. 3")

No nº. 16, refere que: *"No final da passada semana, a requerente foi surpreendida com a informação de que já tinha sido atribuído o artigo definitivo 6120 ao prédio urbano, mas que a piscina não constava da respetiva inscrição matricial."*

No nº. 17, refere que: *"Contactado esse serviço de finanças para confirmar tal indicação, a informação que foi transmitida à requerente é que a piscina não foi sequer participada."*

No nº. 18, refere que: *"Tendo em conta que o comportamento da senhora funcionária que atendeu a requerente no dia 25-11-2021 - bem como, aliás, de todos os demais funcionários desse serviço de finanças, foi da maior cortesia e diligência em providenciar o melhor atendimento e a melhor solução possível para o pretendido, a requerente não viu razão para solicitar uma nova cópia do modelo 1 de IMI após a alteração introduzida nesse dia 25-11-2021, até porque a senhora funcionária lhe disse que o senhor avaliador já estava avisado e a alteração seria imediatamente considerada."*

No nº. 19, refere que: *"Porém, uma coisa é certa: a requerente participou a existência da piscina no dia 25-11-2021, por aditamento ao formulário entregue no dia 17-11-2021, convicta de que o exemplar onde acrescentou esse elemento era o original que tinha entregado dias antes."*

E termina:

"Pelo exposto, requer a V. Exa. que se digne ordenar a correção imediata da inscrição matricial urbana correspondente ao artigo 6120, tomando em consideração a piscina individual oportunamente participada."

III

APRECIACÃO:

Para a análise do alegado pela reclamante, procedeu este serviço de finanças à consulta de todos os documentos aqui existentes respeitantes às deslocações de 17-11-2021 e 25-11-2021 e descritas no pedido, nomeadamente, por consulta física dos mesmos, por consulta à aplicação informática da AT denominada "GPS" onde ficam registados por digitalização todos os documentos rececionados neste SF e ainda por consulta à aplicação informática do IMI.

Nos nºs. 1 e 2 descreve os motivos que levaram à necessidade da sua deslocação a este serviço de finanças, referindo no nº. 3 que foi na qualidade de mandatária dos promitentes vendedores que em 17-11-2021 aqui entregou a declaração modelo 1 de IMI na sequência das obras que culminaram com a emissão em 15-03-2013 pela Câmara de Montemor-o-Novo, do alvará de utilização para habitação com o nº. 9/2013, assumindo no nº. 4 que na modelo 1 de IMI não assinalou a existência de piscina.

- Pela consulta efetuada aos elementos aqui disponíveis, verifica-se que 17-11-2021 foi rececionada a modelo 1 de IMI, preenchida de forma manual, tendo nela sido assinalado como motivo da entrega: "Prédio melhorado/Modificado/Reconstruído" no quadro I e identificado o artigo urbano nº. 1627 da UF de NSV, NSB e Silveiras, como o prédio que sofreu as obras - quadro III, não constando assinalado no quadro V o campo 62, pelo que a piscina não foi participada, o que coincide com o exposto pela reclamante no seu nº. 3. Foi inscrita na modelo 1 de IMI, a data de 15-03-2013 como data da licença de utilização.
- A declaração modelo 1 de IMI entregue em 17-11-2021 foi de imediato recolhida/inserida no sistema de avaliações de prédios urbanos, onde ficou registada com o nº. 7692831 e assumiu o artigo urbano provisório nº. P6120 da UF de NSV, NSB e Silveiras, tendo de seguida sido entregue à reclamante, comprovativo da entrega da declaração modelo 1 de IMI referida, autenticada de recebimento neste SF em

17-11-2021. Não existe qualquer divergência entre os dados constantes da declaração modelo 1 preenchida de forma manual pela reclamante e a declaração nº. 7692831 recolhida, e que gerou a ficha de avaliação nº. 11447525, para efeitos de avaliação do artigo provisório P6120.

- No mesmo dia, 17-11-2021, este SF procedeu ao registo em GPS de toda a documentação entregue, através da entrada nº. 2021E002565963 - Processo nº. 0922202101007236, conforme "Anexo IV" que se junta, constituído por fotocópia do comprovativo de entrega da Modelo 1 - registo nº. 7692831, fotocópia da modelo 1 de IMI preenchida manualmente, fotocópia do alvará de utilização nº. 9/2013 emitido pela Câmara de Montemor-o-Novo em 15-03-2013, fotocópia da procuração passada em 12-07-2021 pelos promitentes vendedores a favor da advogada, Dr^a. Rute Castro de Sousa, com poderes para os representar, fotocópia da planta de localização do prédio e ainda fotocópias das plantas do edifício.

Nos nºs. 5 e 6 afirma ter-se deslocado em 25-11-2021 à Câmara Municipal de Montemor-o-Novo onde iniciou o pedido de licenciamento da piscina existente no prédio e que de seguida se deslocou a este SF com a intenção de participar a existência de piscina no prédio urbano cujo modelo 1 tinha entregue em 17-11-2021 e também para entregar requerimento de harmonização da matriz.

Nos nºs. 7 a 10 afirma que foi atendida por uma funcionária que terá contactado o perito local de avaliação urbana deste concelho, e que terá transmitido à reclamante que o artigo P6120 - registo nº. 7692831, já havia sido avaliado no dia anterior (24-11-2021), pelo que a funcionária terá combinado com o perito local a substituição da ficha de avaliação inicial de 17-11-2021, por outra a substituir em 25-11-2021, que incluísse a piscina. Afirma ainda que a funcionária lhe apresentou um exemplar da modelo 1 de IMI entregue em 17-11-2021 e indicou à reclamante que assinalasse nela o preenchimento do nº. 5 do quadro 62 (piscina individual) o que a reclamante fez, convicta de que se tratava do exemplar original. Mais lhe disse a funcionária que era possível vir a receber 2 notificações da avaliação, e que a segunda notificação é que já teria em consideração a existência de piscina.

- Pela consulta efetuada aos elementos disponíveis neste SF, verifica-se que em 25-11-2021 foi rececionado um requerimento manuscrito, assinado pela Dr^a. Rute Castro de Sousa, dirigido ao Chefe do SF onde requer que ao artigo rústico 198-Q da UF de NSV, NSB e Silveira, seja averbado o artigo P6120 da mesma freguesia, que proveio do artigo 1229 da freguesia de Nossa Senhora da Vila (EXTINTA), com a área de 248,23 m2 e com dependência agrícola de 70 m2.
- No mesmo dia, 25-11-2021, este SF procedeu ao registo em GPS de toda a documentação entregue, através da entrada nº. 2021E002657991 - Processo nº. 0922202101006973, conforme "Anexo V" que se junta, constituído por fotocópia do requerimento acabado de identificar, fotocópia da procuração passada em 12-07-2021 pelos promitentes vendedores a favor da advogada, Dr^a. Rute Castro de Sousa, com poderes para os representar, fotocópia da Certidão Permanente da descrição nº. 2184/20071019 da Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo.
- Com base nesta documentação entregue neste SF em 25-11-2021 procedeu-se à instauração do Processo de Cadastro nº. 90/2021, que após ser instruído foi remetido à DF de Évora – DTC, com destino à Direção Geral do Território - Delegação de Santarém, com vista à sua execução, o que foi feito pela Comunicação Interna nº. 09222021C454939 de 22-12-2021, tendo sido efetuado novo registo em GPS de toda a documentação acabada de referir, através da entrada nº. 2021E002945148 de 22-12-2021 - Processo nº. 0922202104007551, conforme "Anexo VI" que se junta.
- Os elementos disponíveis neste SF apenas permitem confirmar a entrega neste SF, em 25-11-2021, do requerimento para harmonização da área urbana existente no prédio rústico inscrito sob o artigo 198-Q.
- Foi realizada uma aturada pesquisa, através dos elementos e registos disponíveis neste SF não tendo sido possível detetar a existência/receção neste SF de qualquer tipo de documento aqui entregue em 25-11-2021 ou noutra data, com o objetivo de participar/solicitar que na avaliação do prédio urbano inscrito sob o artigo provisório P6120 da UF de NSV, NSB e Silveiras, fosse tomada em consideração a existência de uma piscina.
- Na presenta data não é possível confirmar o teor das informações verbais prestadas pela funcionária atendedora, e que a requerente descreve nos seus nºs. 7 a 10.

- Por consulta ao sistema de avaliação de IMI da AT, verifica-se que o perito local procedeu à avaliação do artigo P6120 em 23-11-2021 (2 dias antes do dia 25-11-2023) - ficha nº. 11447525 e que no dia 25-11-2021 a identificada ficha foi suspensa e substituída pela ficha nº. 11452509 que por sua vez foi avaliada pelo perito local em 17-12-2021. Verifica-se ainda que os dados considerados na avaliação da ficha nº. 11447525 são precisamente iguais aos dados tomados em consideração na avaliação da ficha nº. 11452509, pelo que o Valor Patrimonial Tributário determinado é igual em ambas as avaliações, 47.870,00€, pois em nenhuma delas foi tomada em consideração existência de piscina, conforme "Anexo VII" que se junta.
- No nº. 9 a reclamante afirma ter-lhe sido presente pela funcionária atendedora, o que julgou ser o exemplar do original da modelo 1 de IMI entregue em 17-11-2021, onde assinalou o nº. 5 (piscina individual), situação pouco provável de ter acontecido, uma vez que as declarações modelo 1 de IMI apenas são entregues em duplicado, ficando no SF o original da Modelo 1 de IMI, devolvendo-se ao apresentante o duplicado da Modelo 1, autenticado do recebimento. Como a reclamante assume que nesse dia tinha deixado o duplicado da modelo 1 de IMI entregue no dia 17-11-2021 no seu escritório e o avaliador tinha na sua posse o original dessa declaração modelo 1 de IMI e das plantas e restante documentação entregue em 17-11-2021, que havia utilizado para a realização da avaliação que havia efetuado 2 dias antes (em 23-11-2021).
- Quanto à referência constante do nº. 10, verifica-se que relativamente às 2 avaliações efetuadas ao artigo P6120, a primeira (ficha nº. 11447525) foi realizada em 23-11-2021 e foi notificada aos 2 comproprietários do imóvel, através de cartas registadas com aviso de receção com a identificação RY376923312PT e RY3769923309PT, recebidas ambas em 30-11-2021. A segunda avaliação (ficha nº. 11452509) foi realizada em 17-12-2021 e também foi notificada aos 2 comproprietários do imóvel, através de cartas registadas com aviso de receção com a identificação RY37776200PT e RY37776195PT, recebidas ambas em 22-12-2021. Em ambas as avaliações foi apurado o mesmo Valor Patrimonial Tributário de 47.870,00€, o que poderia ter servido como alerta a que não tendo havido aumento de VPT na 2ª. avaliação em relação aos dados da 1ª. avaliação, isso era sinal de não ter sido considerada a inclusão da piscina para efeitos de avaliação do imóvel, artigo 6120.

Nos nºs. 11 e 12 afirma que após a vinda ao SF em 25-11-2021, averbou no duplicado da modelo 1 de IMI que tinha no seu escritório, uma cruz no nº. 5 do quadro 62, descrevendo de seguida procedimentos que executou em nome dos seus representados com o objetivo de realizar a transmissão do imóvel pertencente aos seus clientes, referindo no nº. 13 que entregou cópia da modelo 1 de IMI, após as alterações que efetuou, a diversas entidades ... e até para esse SF como anexo ao pedido de certidão de harmonização matricial do artigo rústico 198-Q.

- No que respeita ao mail remetido a este SF em 20-12-2021, onde solicitou a emissão da certidão referida, o mesmo ficou registado neste SF em GPS com o nº. de entrada nº. 2021E002944805 em 21-12-2021 - Processo nº. 0922202201005655, conforme "Anexo VIII" que se junta.
- Nos nºs. 14 a 19 a reclamante descreve os procedimentos que realizou no interesse dos seus representados, no exercício da sua atividade de advogada, convicta do duplicado da modelo 1 de IMI que tinha na sua posse se encontrava igual ao original existente neste SF, procedimentos esses que em nada tiveram já influência para a determinação errada do Valor Patrimonial do Prédio inscrito sob o artigo 6120 da UF de NSV, NSB e Silveiras.
- Procedi ainda à análise da totalidade dos dados constantes da declaração modelo 1 de IMI entrada neste SF em 17-11-2021, que deu origem ao artigo urbano inscrito sob o artigo 6120, por confronto com os dados levados em conta pelo Sr. Perito Local da propriedade urbana, na avaliação efetuada através da ficha de avaliação nº. 11452509, verificando que na modelo 1 foi indicado no quadro VI - campo 71, que o prédio possuía 56 anos, o que não foi aceite pelo sr. avaliador que procedeu à correção da idade para 8 anos, em virtude de o prédio ter sofrido obras de ampliação, reconstrução e reforço da estrutura na sua totalidade, para as quais obteve o alvará de utilização nº. 9/2013 em 15-03-2013, sendo que à data da avaliação o prédio tinha 8 anos de idade (= 2021 - 2013). Confirmei que na avaliação não foi tomada em consideração a existência de piscina, por a mesma não constar assinalada como existindo na declaração modelo 1 entregue, facto que se mostra necessário corrigir."

"DESPACHO

Com base em tudo o que foi apurado na informação que antecede, que serve de fundamento à presente decisão, verifica-se que na avaliação efetuada em 2021 com base nos dados constantes da declaração modelo 1 de IMI entregue em 17-11-2021, em nome dos proprietários, naquela data, do prédio urbano que deu origem ao artigo urbano 6120 da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras:

- Ana Filipa Matias Velosa (1/2) [REDACTED]
- David Luís Gil-Esteban Munoz (1/2) [REDACTED]

não foi considerada a existência de uma piscina individual, o que se mostra necessário reparar de imediato, pelo que com a competência prevista no artigo 130.º do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI) determino:

1. A recolha Oficiosa duma declaração modelo 1 de IMI com referência ao prédio urbano atualmente inscrito sob o artigo n.º 6120, pertencente à União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, onde para além dos dados já considerados na avaliação anterior efetuada em 17-12-2021 (Ficha de avaliação n.º 11452509) terá que ser recolhido no modelo oficioso, a existência de uma "Piscina Individual", o que deve ser realizado de imediato, devendo ser contactado o sr. perito avaliador para proceder à nova avaliação o mais rápido possível.
2. A notificação dos atuais comproprietários inscritos como titulares do prédio, desde 04-02-2022, do teor deste despacho, que leva à iniciativa desta avaliação.
3. Logo após a conclusão da nova avaliação, **que sejam notificados de forma manual**, através do envio de cartas registadas com aviso de receção, os atuais comproprietários do imóvel, do Valor Patrimonial que venha a ser apurado, fazendo constar dessa notificação do novo VPT os meios e prazos de reclamação que terão ao seu dispor.
4. A notificação desta decisão à mandatária dos vendedores do prédio, advogada, Dra. Rute Castro de Sousa.

Após o trânsito em julgado do novo valor patrimonial do prédio, proceda-se ao seu averbamento na aplicação do IMI com efeitos a 15-03-2013, procedendo-se à correção das liquidações de IMI que se mostrem devidas, com observância do prazo de caducidade (4 anos) previsto no artigo 45.º da Lei Geral Tributária

Serviço de Finanças de Montemor-o-Novo, 19 de fevereiro de 2024

O Chefe de Finanças

(Assinatura ilegível)

Orlando Matilde

GTA"

A presente notificação é efetuada de harmonia com o n.º 1 do artigo 38.º do CPPT e considerar-se-á efetuada na data em que for assinado o aviso de receção, conforme o n.º 3 do artigo 39.º do CPPT.

Com os melhores cumprimentos

O Chefe de Finanças



Orlando Matilde

GTA

1/9

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre

DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ E ANA FILIPA MATIAS VELOSA

Na qualidade de Promitentes Vendedores

E

ANA CATARINA GAMBOA VAZ E PEDRO NUNO DE OLIVEIRA SANTOS

Na qualidade de Promitentes Compradores

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Celebrado por e entre:

PRIMEIROS: DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ, casado, de nacionalidade espanhola, titular do Documento Nacional de Identidad [REDACTED] emitido pelo Ministerio del Interior de Espanha, válido até [REDACTED] contribuinte fiscal [REDACTED] e mulher ANA FILIPA MATIAS VELOSA, [REDACTED] [REDACTED] titular do Cartão de Cidadão n.º [REDACTED] [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, válido até [REDACTED] contribuinte fiscal n.º [REDACTED] ambos residentes em [REDACTED] casados sob o regime da separação de bens, adiante designados abreviadamente por **PRIMEIROS CONTRAENTES** ou **PROMITENTES VENDEDORES**;

e

SEGUNDOS: ANA CATARINA GAMBOA VAZ, solteira, maior, natural da freguesia do Campo Grande, concelho de Lisboa, titular do Cartão de Cidadão [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, válido [REDACTED] contribuinte fiscal [REDACTED] e PEDRO NUNO DE OLIVEIRA SANTOS, solteiro, maior, natural da freguesia e concelho de São João da Madeira, titular do Cartão de Cidadão [REDACTED] [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, válido até [REDACTED] contribuinte fiscal n.º [REDACTED] ambos residentes na [REDACTED] adiante designados abreviadamente por **SEGUNDOS CONTRAENTES** ou **PROMITENTES COMPRADORES**;

(PROMITENTES VENDEDORES e PROMITENTES COMPRADORES serão igualmente designados por "Parte", quando referidos individualmente, e por "Partes", quando referidos em conjunto).

Considerando que:

1. Os **PROMITENTES VENDEDORES** são donos e legítimos possuidores de um **prédio misto denominado COURELA DO CHÃO**, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, melhor descrito infra, que pretendem vender;
2. O referido prédio misto é composto, entre outros, por um monte de habitação, que inclui uma habitação com 248,23m², piscina e casa das máquinas com cerca de 7,00m²;
3. Tanto a descrição predial, como a inscrição matricial do sobredito prédio estão desatualizadas face à sua área e composição atual, em consequência de obras de ampliação da casa de habitação, devidamente licenciadas pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, e da construção de uma

piscina adjacente à casa, que não foi ainda objeto de licenciamento;

4. Os PROMITENTE COMPRADORES pretendem adquirir o prédio referido em 1. supra na condição de os PROMITENTES VENDEDORES se comprometerem a atualizar a respetiva descrição predial e inscrição matricial quanto à área e composição atual da casa de habitação, mantendo ou incluindo, na descrição predial e na inscrição matricial, a construção existente que se encontra em ruínas, que os PROMITENTES COMPRADORES pretendem, no futuro, reconstruir, e a construção, com cerca de 7,00m², atualmente convertida em casa das máquinas;
5. Os PROMITENTES COMPRADORES pretendem ainda que os PROMITENTES VENDEDORES obtenham o licenciamento da piscina adjacente à casa de habitação e, se necessário, da alteração do uso da respetiva casa das máquinas com cerca de 7,00m²;
6. As Partes têm conhecimento de que está em curso um processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Novo, estando suspensa a apreciação de novos pedidos de licenciamento até à entrada em vigor do PDM revisto;
7. Em consequência do processo de revisão do PDM em curso, não se prevê que os PROMITENTES COMPRADORES consigam obter o licenciamento da piscina e, se necessário, da alteração do uso da respetiva casa das máquinas, antes da data da realização do contrato definitivo de compra e venda;
8. Os PROMITENTES COMPRADORES estão cientes de que da revisão do PDM poderá resultar a impossibilidade de obtenção de licenciamento da piscina adjacente à casa e da alteração do uso da respetiva casa das máquinas, se necessária;

é, livremente e de boa-fé, celebrado o presente contrato promessa de compra e venda (doravante, o "Contrato"), que se rege pelas cláusulas seguintes:

1. Objeto

- 1.1 Os PROMITENTES VENDEDORES são donos e legítimos possuidores do **prédio misto denominado COURELA DO CHÃO**, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, com a área total de 2,2 hectares, descrito na Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo sob o número 2184, da freguesia de Nossa Senhora da Vila, composto por terra de cultura arvenses, olival, árvores de fruto, monte de habitação, que inclui uma habitação com 248,23m²,

2/01

casa das máquinas com cerca de 7,00m² e piscina, e uma construção em ruína, inscrito na matriz predial sob o artigo matricial urbano número 1627, sito em Fazenda do Chão, 7050-001 Montemor-o-Novo, e artigo matricial rústico número 198, secção Q, ambos da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, destinando-se a parte urbana a habitação, nos termos do Alvará de Utilização n.º 9/2013, emitido aos 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, doravante abreviadamente designado por IMÓVEL.

- 1.2 Sobre o IMÓVEL existe um contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, não renovável, que caducará no dia 31 de outubro de 2021.
- 1.3 Verificam-se discrepâncias, quer quanto à composição, quer quanto às áreas de construção, nomeadamente, mas não só, no que se refere à piscina adjacente à habitação, entre a descrição do IMÓVEL no registo predial e na matriz e a realidade física existente, que os PROMITENTES COMPRADORES expressamente declaram conhecer.
- 1.4 Pelo presente Contrato os PROMITENTES VENDEDORES expressamente se obrigam a vender o IMÓVEL aos PROMITENTES COMPRADORES e estes expressamente se obrigam a comprá-lo, livre de quaisquer ónus ou encargos, livre de pessoas e bens, com exceção das máquinas e equipamentos necessários ao funcionamento da piscina, e no estado de conservação em que este se encontra atualmente, o qual os PROMITENTES COMPRADORES expressamente declaram conhecer e aceitar.
- 1.5 Os PROMITENTES COMPRADORES expressamente manifestam e declaram que previamente à celebração do presente CONTRATO:
- a) procederam a visita ao IMÓVEL;
 - b) analisaram toda a documentação a ele relativa, designadamente: (i) uma impressão da Certidão Permanente com o código de acesso [REDACTED] (ii) duas cadernetas prediais dos artigos matriciais referidos supra; (iii) cópia do Alvará de Utilização referido supra; e (iv) cópia do Certificado Energético número CE62953732, emitido aos 01.10.2012, válido até 01.10.2022; (v) uma cópia do Ofício 010683 da CCDR do Alentejo datado de 01.09.2008; (vi) uma cópia do Ofício do ICNB com a referência interna Inf. N.º 507/08 de 24/11/02008; e (vii) uma cópia do contrato de arrendamento referido em 1.2 supra;
 - c) têm conhecimento integral do seu estado físico, da sua composição, das respetivas áreas e confrontações atuais;
- prometendo comprar o IMÓVEL como coisa certa.
- 1.6 Os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se expressamente a entregar aos PROMITENTES COMPRADORES, com a maior brevidade possível e impreterivelmente até à data da celebração do contrato prometido, certidão da autorização concedida em 2008 pela CCDR do Alentejo no âmbito da condicionante REN para a reconstrução e ampliação da habitação, bem como do parecer favorável

emitido pelo ICNB no âmbito da condicionante Rede Natura 2000/Sítio de Monfurado para a mesma alteração/ampliação.

2. Preço e Pagamento

2.1 O preço global de venda do IMÓVEL é de € 570.000,00 (quinhentos e setenta mil Euros).

2.2. O pagamento do preço será feito nos seguintes termos:

- a) a título de sinal e princípio de pagamento, os PROMITENTES COMPRADORES entregam nesta data aos PROMITENTES VENDEDORES a quantia de € 57.000,00 (cinquenta e sete mil Euros), através de transferência bancária efetuada para a conta titulada pelos PROMITENTES VENDEDORES com o IBAN [REDACTED] de que estes darão a devida quitação após crédito na referida conta;
- b) no ato de celebração do contrato definitivo de compra e venda, através de cheque bancário ou visado emitido em nome dos PROMITENTES VENDEDORES, os PROMITENTES COMPRADORES pagarão a quantia de € 508.000,00 (quinhentos e oito mil Euros);
- c) o remanescente do preço, no montante de € 5.000,00 (cinco mil Euros), será pago na data de conclusão do processo de licenciamento da piscina adjacente à casa de habitação e da casa das máquinas, nos termos da cláusula 6.

3. Celebração do Contrato Definitivo e Demais Condições

- 3.1 O contrato definitivo de compra e venda deverá ser celebrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a entrega do IMÓVEL pelo arrendatário ou a conclusão do processo de atualização da descrição predial e inscrição matricial a que se referem as alíneas a) e b) da cláusula 6.1, conforme o que ocorrer mais tarde, mas imprerivelmente até 15 de dezembro de 2021.
- 3.2 Para efeitos do disposto no número anterior e da marcação da celebração do contrato definitivo de compra e venda, os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se expressamente a informar, por escrito, os PROMITENTES COMPRADORES logo que o atual arrendatário proceda à entrega do IMÓVEL e logo que esteja concluído o referido processo de atualização registral e matricial.
- 3.3 Caso o contrato definitivo de compra e venda não seja celebrado até à data limite de 15 de dezembro de 2021 por falta de entrega do IMÓVEL pelo arrendatário ou pela demora na atualização registral e/ou matricial por facto não imputável aos PROMITENTES VENDEDORES, devidamente comprovadas por documentos bastantes, os PROMITENTES COMPRADORES poderão resolver o presente Contrato, ficando os PROMITENTES VENDEDORES somente obrigados a devolver aos PROMITENTES COMPRADORES, em singelo e no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis

a partir da data da resolução, todas as quantias pagas por conta do preço, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto na cláusula 5.4.

- 3.4 A celebração do contrato definitivo de compra e venda será marcada pelos PROMITENTES COMPRADORES, comprometendo-se os PROMITENTES VENDEDORES a entregar-lhes, logo que solicitados por aqueles, todos os documentos que para tal sejam necessários e que estejam na sua posse ou sejam da sua responsabilidade.
- 3.5 Para efeitos do disposto no número anterior, os PROMITENTES COMPRADORES notificarão os PROMITENTES VENDEDORES por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência de pelo menos 10 (dez) dias úteis relativamente à data aprazada, do dia, hora e local do concelho de Lisboa, em que a celebração do contrato definitivo terá lugar.
- 3.6 Após a entrega do IMÓVEL pelo arrendatário, e nos 10 (dez) dias úteis anteriores à data marcada para a outorga da prometida compra e venda, os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se a facultar aos PROMITENTES COMPRADORES o acesso ao IMÓVEL, para exame do seu estado de conservação.
- 3.7 Caso se verifique uma deterioração substancial do estado de conservação do IMÓVEL face ao seu estado de conservação atual, considerando-se como tal aquela que exceda as deteriorações inerentes à sua prudente utilização como habitação, os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se expressamente a proceder, a suas expensas, à correção das identificadas deteriorações ou deficiências até à data da celebração do contrato definitivo.
- 3.8 O estado de conservação atual do IMÓVEL que os PROMITENTES COMPRADORES declaram conhecer e aceitar inclui uma fissura no vidro da cozinha.

4. Incumprimento

- 4.1. Em caso de incumprimento imputável aos PROMITENTES COMPRADORES das obrigações que para si resultem do presente Contrato, os PROMITENTES VENDEDORES poderão resolvê-lo e fazer suas todas as quantias que hajam recebido a título de sinal e princípio de pagamento do preço.
- 4.2. Em caso de incumprimento imputável aos PROMITENTES VENDEDORES das obrigações que para si resultem do presente Contrato, os PROMITENTES COMPRADORES poderão resolvê-lo e exigir a restituição em dobro das quantias por eles pagas a título de sinal e princípio de pagamento do preço, montante que deverá ser pago no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis após notificação para o efeito, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto na cláusula 5.4.
- 4.3. Em alternativa ao regime de incumprimento previsto nos dois números anteriores, a Parte adimplente poderá submetê-lo a execução específica, nos termos do Art.º 830º do Código Civil, de

1/17

modo a obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial da Parte faltosa, sendo expressamente afastado pelas Partes a presunção prevista no n.º 2 daquela disposição legal.

4.4 Em caso algum constituirá incumprimento do presente Contrato imputável aos PROMITENTES VENDEDORES a impossibilidade de celebrar o contrato definitivo de compra e venda em consequência:

- a) do exercício por eventual beneficiário de direito legal de preferência que incida sobre o IMÓVEL;
- b) do incumprimento pelo atual arrendatário do IMÓVEL da obrigação de restituição do locado no final do respetivo contrato de arrendamento.

4.5 Em caso algum constituirá incumprimento do presente Contrato ou do contrato definitivo de compra e venda imputável aos PROMITENTES VENDEDORES:

- a) o indeferimento do pedido de licenciamento da piscina adjacente à casa de habitação e, se necessário, da alteração do uso da casa das máquinas nos termos das cláusulas 6.5 e 6.6.;
- b) a imposição de proceder à demolição da piscina por alguma das Autoridades intervenientes no processo de licenciamento.

5. **Condição – Direitos de Preferência**

5.1 A obrigação de realizar o contrato definitivo de compra e venda ora prometido é condicionada à prévia renúncia, expressa ou tácita, de eventuais beneficiários de direito legal de preferência sobre o IMÓVEL.

5.2 Incidindo sobre o IMÓVEL algum direito legal de preferência, todas as comunicações necessárias ao exercício do referido direito são da responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES, os quais diligenciarão com a maior brevidade na sua realização, do facto dando conhecimento aos PROMITENTES COMPRADORES.

5.3 No caso previsto no número anterior, caso algum dos respetivos beneficiários venha a exercer o seu direito legal de preferência, os PROMITENTES VENDEDORES do facto darão imediato conhecimento aos PROMITENTES COMPRADORES, juntando cópia do documento comprovativo do referido exercício, obrigando-se igualmente a devolver-lhes, em singelo e no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a partir da data da qual tomaram conhecimento da intenção de preferir, todas as quantias pagas por conta do preço.

5.4 Não tendo os PROMITENTES VENDEDORES, no prazo de 10 (dez) dias úteis referido no número anterior, reembolsado os PROMITENTES COMPRADORES das quantias pagas por conta do preço, mais ficam aqueles constituídos na obrigação de, em acréscimo com a devolução de tais quantias, indemnizar os PROMITENTES COMPRADORES com o montante de € 100,00 (cem Euros) por cada dia de atraso na restituição das mencionadas quantias, bem como de pagar as despesas judiciais e

extrajudiciais em que os PROMITENTES COMPRADORES incorram pela falta de reembolso no prazo estipulado.

6. Condição – Eliminação de Discrepâncias

- 6.1 Os PROMITENTES VENDEDORES obrigam-se a eliminar as discrepâncias existentes entre a descrição do IMÓVEL no registo predial e na inscrição matricial, rústica e urbana, e a realidade física existente, designadamente quanto:
- a) à atualização da área de construção e composição da habitação, que é de 248,23m², com quatro quartos com casa de banho privativa, sala, cozinha, despensa, uma casa de banho social, dois vestíbulos e um alpendre/marquise fechado;
 - b) à composição do prédio misto, que, além da casa de habitação referida na alínea a), é constituído por terra de cultura arvense, olival e árvores de fruto, uma dependência agrícola/casa das máquinas com cerca de 7,00m² e uma habitação, com a área de 113m²;
 - c) à existência da piscina adjacente à habitação.
- 6.2 Os PROMITENTES VENDEDORES obrigam-se a promover a eliminação das referidas discrepâncias, nomeadamente a regularização da piscina adjacente à habitação, de acordo com todas as normas aplicáveis, incluindo, mas não só, em sede de RAN, REN e Rede Natura 2000, e a entregar aos PROMITENTES COMPRADORES comprovativos de todas as necessárias aprovações, autorizações e pareceres ou da sua desnecessidade.
- 6.3 Os PROMITENTES VENDEDORES comprometem-se a realizar as diligências com vista ao processo de eliminação de discrepâncias referido nos números anteriores com a maior brevidade, delas dando conhecimento aos PROMITENTES COMPRADORES, comprometendo-se também a entregar aos PROMITENTES COMPRADORES a certidão predial permanente e as cadernetas prediais rústica e urbana devidamente corrigidas, bem como toda a demais documentação relevante, logo que disponham destes documentos.
- 6.4 A obrigação assumida pelos PROMITENTES VENDEDORES não se extingue com a outorga do contrato definitivo de compra e venda.
- 6.5 No caso de, depois de desenvolvidas todas as diligências, ser indeferido o pedido de licenciamento da piscina e, se necessário, de alteração do uso da casa das máquinas por facto não imputável aos PROMITENTES VENDEDORES, nomeadamente, por força da entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal de Montemor-o-Novo, dar-se-á por integralmente cumprida a obrigação assumida nos termos da presente cláusula, devendo ser pago pelos PROMITENTES COMPRADORES o valor remanescente do preço previsto na alínea c) da cláusula 2.2. no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a partir da data em que os PROMITENTES VENDEDORES deem conhecimento aos

9/11

PROMITENTES COMPRADORES do referido indeferimento, juntando cópia do documento comprovativo.

- 6.6 Caso venha a ser exigida a demolição ou alteração da configuração ou localização da piscina por alguma das Autoridades intervenientes no respetivo processo de licenciamento como condição para o seu deferimento, deverão os PROMITENTES VENDEDORES dar imediato conhecimento de tal facto aos PROMITENTES COMPRADORES, os quais comunicarão, por escrito, aos PROMITENTES VENDEDORES se estão de acordo em efetuar a dita demolição ou alteração ou se pretendem que os PROMITENTES VENDEDORES interrompam o processo de licenciamento. Caso os PROMITENTES COMPRADORES comuniquem aos PROMITENTES VENDEDORES que pretendem que seja interrompido o processo de licenciamento, dá-se igualmente por cumprida a obrigação assumida nos termos da presente cláusula, devendo os PROMITENTES COMPRADORES efetuar o pagamento do valor remanescente do preço previsto na alínea c) da cláusula 2.2. no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a partir da data em que comuniquem aos PROMITENTES VENDEDORES a sua decisão.
- 6.7 Não tendo os PROMITENTES COMPRADORES, no prazo de 10 (dez) dias úteis referido nos números anteriores, pago o valor remanescente do preço aos PROMITENTES VENDEDORES, mais ficam aqueles constituídos na obrigação de, em acréscimo com o pagamento de tal quantia, indemnizar os PROMITENTES VENDEDORES com o montante de € 100,00 (cem Euros) por cada dia de atraso no pagamento da mencionada quantia, bem como de pagar as despesas judiciais e extrajudiciais em que os PROMITENTES VENDEDORES incorram pela falta de pagamento no prazo estipulado.
- 6.8 O indeferimento do pedido de licenciamento da piscina ou a imposição de demolição ou alteração da configuração ou localização da piscina nos termos previstos em 6.5 e 6.6 supra, em caso algum constituirão os PROMITENTES VENDEDORES na obrigação de indemnizar os PROMITENTES VENDEDORES seja a que título for, nem terá qualquer efeito no preço de venda estipulado na cláusula 2.1.
- 6.9 No caso previsto em 6.6, as obras de demolição e/ou de alteração da piscina e respetivos custos são da responsabilidade dos PROMITENTES COMPRADORES.

7. Declarações e Garantias

- 7.1 Os PROMITENTES VENDEDORES declaram e garantem aos PROMITENTES COMPRADORES que:
- a) Salvo no que respeita à piscina adjacente à habitação, o IMÓVEL não sofreu quaisquer alterações que exijam outra licença ou autorização de utilização além da indicada na cláusula 1.1 e foram obtidas todas as licenças, autorizações e pareceres favoráveis exigidos por lei quanto ao IMÓVEL, nomeadamente, mas não só, no âmbito das condicionantes REN e Rede Natura 2000;

10
9

- b) Não existe, nem se prevê que venha a existir, qualquer litígio judicial ou extrajudicial relativamente ao IMÓVEL ou ao direito de propriedade prometido vender;
 - c) Não se encontra pendente nenhuma ação policial, administrativa, judicial ou arbitral que afete ou possa vir a afetar direta ou indiretamente o IMÓVEL ou qualquer parte deste ou o direito de propriedade prometido vender aos PROMITENTES COMPRADORES;
 - d) Não existe qualquer contrato promessa de compra e venda, outro contrato de arrendamento além do referido na cláusula 1.2 ou contrato de qualquer outro tipo ou natureza relacionado com os PROMITENTES VENDEDORES ou com o IMÓVEL, que possa limitar, por qualquer forma, a sua disposição por parte dos PROMITENTES VENDEDORES ou a sua utilização pelos PROMITENTES COMPRADORES;
 - e) Não existe qualquer dívida fiscal ou de outra natureza resultante da aquisição, titularidade ou utilização do IMÓVEL pelos PROMITENTES VENDEDORES;
 - f) Na data da celebração da prometida compra e venda, o IMÓVEL (i) estará livre de ónus, hipotecas, outros encargos ou responsabilidades, seja de que natureza for, (ii) estará em condições idênticas às atuais e livre e devoluto de pessoas e bens, com exceção das máquinas e equipamentos de funcionamento da piscina, (iii) estará inscrito no Serviço de Finanças e na Conservatória do Registo Predial em nome dos PROMITENTES VENDEDORES, com exclusão de terceiros proprietários, usufrutuários ou titulares de qualquer outro direito, e (iv) não apresentará as discrepâncias entre a descrição no registo predial e na matriz predial e a realidade física existente a que se referem as alíneas a) e b) da cláusula 6.1.
- 7.2 Os PROMITENTES VENDEDORES reconhecem expressamente que a exatidão e veracidade das declarações e garantias supra são essenciais à vontade expressa pelos PROMITENTES COMPRADORES neste Contrato, que não contratariam se assim não fosse, e que tais declarações e garantias são exatas e verdadeiras nesta data e no momento da celebração do contrato prometido, ainda que não constem do mesmo, pelo que a violação de qualquer delas implica o incumprimento de todo o Contrato, com a aplicação das disposições legais respetivas, e a responsabilidade resultante da sua violação perdurará mesmo após a celebração da prometida compra e venda.
- 7.3 Os PROMITENTES VENDEDORES indemnizarão e exonerarão os PROMITENTES COMPRADORES por e contra quaisquer danos em que estes incorram por violação das declarações e garantias prestadas pelos PROMITENTES VENDEDORES.

8. Despesas e Encargos

- 8.1 Todos os custos e despesas inerentes à aquisição do IMÓVEL, à assinatura deste Contrato e à compra e venda que se promete realizar, nomeadamente, mas não só, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, Imposto de Selo, honorários de notário ou similares e custos de registo, são da conta e inteira responsabilidade dos PROMITENTES COMPRADORES.
- 8.2 Os PROMITENTES COMPRADORES obrigam-se expressamente a suportar todos os encargos e despesas relacionadas com o IMÓVEL vencidos após a data da realização da prometida compra e venda, designadamente, mas não só, o Imposto Municipal sobre Imóveis, ficando, porém, a cargo dos PROMITENTES VENDEDORES (i) todas as despesas e encargos com a eliminação das discrepâncias entre a descrição do IMÓVEL no registo predial e na matriz e a realidade física existente, (ii) todas as despesas e encargos com a obtenção da documentação relativa ao IMÓVEL e à prometida transmissão que lhes digam respeito e que, nos termos da lei ou deste Contrato, seja necessária para a outorga do contrato prometido, (iii) todas as despesas e encargos com a desocupação do locado pelo atual arrendatário e com a correção das deteriorações ou deficiências do IMÓVEL que devam ser corrigidas, (iv) todas as despesas com o cancelamento de quaisquer ónus e encargos, designadamente hipotecas, que tenham por objeto o IMÓVEL, e (v) todas as despesas e encargos inerentes à titularidade e posse do IMÓVEL que se mostrem devidos ou incorridos até à data da celebração do prometido negócio, ainda que se vençam em data posterior.

9. Disposições Diversas

9.1 Contrato Integral e sua Divisibilidade

- 9.1.1 Este Contrato constitui a totalidade do acordado entre as Partes e substitui-se a qualquer Contrato, acordo ou entendimento prévio, escrito ou oral, existente entre estas com respeito ao objeto do presente Contrato.
- 9.1.2 A determinação da ilegalidade, ineficácia ou ininteligibilidade total de uma disposição do presente Contrato ou de parte dela por parte de um Tribunal não afetará, em princípio, a validade das demais disposições do presente Contrato, salvo em qualquer dos casos, se da declaração da invalidade, ineficácia ou ininteligibilidade, resultar alteração substancial das bases do negócio subjacente ao presente contrato ou das do contrato prometido.

9.2 Tradição

- 7.3.1 A tradição do Imóvel ocorrerá com a outorga do contrato definitivo de compra e venda e o pagamento das parcelas do preço estipuladas nas alíneas a) e b) da cláusula 2.2.

9.3 Lei e Foro Competente

- 9.3.1 O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com a Lei Portuguesa.

9.3.2 Qualquer litígio, controvérsia ou reclamação emergente ou relacionada com o presente Contrato, incluindo, sem a isso se limitar, qualquer litígio sobre a interpretação, validade, execução ou incumprimento do mesmo, ou sobre qualquer disposição legal, deverá ser resolvido amigavelmente por comum acordo.

9.3.3 Não sendo este obtido no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que uma Parte haja recebido a comunicação escrita em que a outra Parte defina os termos do diferendo e solicite a resolução do mesmo, as Partes concordam que o litígio será decidido pelo Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

9.4 Exemplares

9.4.1 O presente Contrato será assinado em dois exemplares, sendo cada um deles considerado como original.

9.5 Notificações

9.5.1 Salvo quando forma especial for exigida no presente Contrato, todas as comunicações entre as Partes relativamente a este Contrato devem ser feitas por escrito, mediante protocolo, carta registada ou correio eletrónico com recibo de receção e leitura, e dirigidas para os seguintes endereços e postos de receção:

PROMITENTES VENDEDORES

A/C: Ana Filipa Matias Velosa

PROMITENTES COMPRADORES

A/C: Ana Catarina Gamboa Vaz

E-mail:

9.5.2 A alteração de qualquer das moradas e postos de receção indicados no número anterior da presente Cláusula deve ser comunicada à outra Parte, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, com recibo de receção e leitura, com 30 (trinta) dias de antecedência.

9.5.3 As comunicações protocoladas ou mediante carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo protocolo ou aviso ou na data do recibo de leitura.

9.5.4 Para efeitos de citação em processo judicial para cumprimento de obrigações pecuniárias, incluindo por correio normal previsto no Código de Processo Civil Português, as Partes convencionam as moradas referidas na cláusula 9.5.1 e, em sua substituição, as que venham a ser válida, eficaz e oportunamente comunicadas pela outra Parte nos termos deste Contrato.

13
/

9.6 Alteração do Contrato

Quaisquer alterações ao presente Contrato efetuar-se-ão por mútuo acordo, através de documento escrito assinado por ambas as Partes que fará parte integrante deste.

9.7 Utilização de Dados Pessoais

As Partes dão o seu consentimento expresso para que a outra Parte possa utilizar os seus dados pessoais na medida do necessário para o cumprimento das suas obrigações decorrentes do presente Contrato, podendo cedê-los a terceiros apenas e só com esse fim, nos termos do disposto no Regulamento Geral da Proteção de Dados.

7.8 Intervenção de Mediadora Imobiliária

Os PROMITENTES VENDEDORES declaram que intervém neste negócio, na qualidade de mediadora imobiliária, a empresa Pontual - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda., com sede em Lisboa, na Rua Cristóvão de Figueiredo, 10 A, 1600-050 Lisboa, Titular do Cartão de Pessoa Coletiva nº [REDACTED] titular da Licença AMI n.º 476.

EM FÉ DO QUE o presente Contrato foi executado e assinado pelas Partes, em Lisboa, aos 30 de setembro de dois mil e vinte e um, em dois exemplares, ficando um exemplar na posse de cada uma das Partes.

OS PROMITENTES VENDEDORES,

OS PROMITENTES COMPRADORES,





RECONHECIMENTO PRESENCIAL DE ASSINATURAS

Nos termos do art.º 38º do Decreto-Lei nº. 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria nº.657-B/2006, de 29 de Junho, reconheço as assinaturas, feitas pelos próprios, na minha presença, de:-----

a) **DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ**, cuja identidade verifiquei pelo Documento Nacional de Identidad nº 06565482V, válido até 19.07.2022, emitido pelas entidades competentes de Espanha, cujo original me foi exibido e que devolvi; e-----

b) **ANA FILIPA MATIAS VELOSA**, cuja identidade verifiquei pelo Cartão de Cidadão nº 09649170, válido até 31.08.2028, cujo original me foi exibido e que devolvi;-----

ambas apostas no documento que antecede denominado Contrato Promessa de Compra e Venda, datado do dia de hoje, que rubriquei, referente ao **prédio misto denominado COURELA DO CHÃO**, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, descrito na **Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo** sob o **número 2184, da freguesia de Nossa Senhora da Vila**, inscrito na matriz predial sob o **artigo matricial urbano número 1627**, sito em Fazenda do Chão, 7050-001 Montemor-o-Novo, e **artigo matricial rústico número 198, secção Q**, ambos da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, destinando-se a parte urbana a habitação, nos termos do **Alvará de Utilização n.º 9/2013, emitido aos 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo**, cujo original me foi exibido e que devolvi.-----

Lisboa, 30 de Setembro de 2021

A Advogada
RUTE CASTRO DE SOUSA
ADVOGADA (R.L.)
NIF 182 380 637 - C. R. 12644L

Registo na Ordem dos Advogados sob o nº. 12644L/ 540



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Rute Castro de Sousa

CÊDULA PROFISSIONAL: 12644L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais presenciais

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Ana Filipa Matias Velosa

Cartão de Cidadão [REDACTED]

OBSERVAÇÕES

Reconheço as assinaturas, feitas pelos próprios, na minha presença, de:

a) DAVID LUIS GIL-ESTEBAN MUÑOZ, cuja identidade verifiquei pelo Documento Nacional de Identidad [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pelas entidades competentes de Espanha, cujo original me foi exibido e que devolvi; e

b) ANA FILIPA MATIAS VELOSA, cuja identidade verifiquei pelo Cartão de Cidadão nº [REDACTED] válido até [REDACTED] cujo original me foi exibido e que devolvi;

ambas apostas no documento que antecede denominado Contrato Promessa de Compra e Venda, datado do dia de hoje, que rubriquei, referente ao prédio misto denominado COURELA DO CHÃO, sito em Nossa Senhora da Vila, na freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Montemor-o-Novo sob o número 2184, da freguesia de Nossa Senhora da Vila, inscrito na matriz predial sob o artigo matricial urbano número 1627, sito em Fazenda do Chão, 7050-001 Montemor-o-Novo, e artigo matricial rústico número 198, secção Q, ambos da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, destinando-se a parte urbana a habitação, nos termos do Alvará de Utilização n.º 9/2013, emitido aos 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, cujo original me foi exibido e que devolvi.

EXECUTADO A: 2021-09-30 12:34

REGISTADO A: 2021-09-30 12:38

COM O Nº: 12644L/540

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos> usando o código [REDACTED]

RUTE CASTRO
ADVOGADA
NIF 182 300 537 - C. P. 120041

§ Veloso
ca
1/4

COMPRA E VENDA
E
MÚTUO COM HIPOTECA

PRIMEIRO

OSCAR LIMA COELHO VELOSA, casado, natural de Cabo Verde, de nacionalidade portuguesa, portador do cartão de cidadão [REDACTED], emitido pela Republica Portuguesa, residente na [REDACTED] que outorga com os necessários poderes na qualidade de **PROCURADOR** em representação de , **DAVID LUÍS GIL-ESTEBAN MUÑOZ**, Contribuinte Fiscal [REDACTED] e **ANA FILIPA MATIAS VELOSA**, Contribuinte Fiscal [REDACTED] casados sob o regime da separação de bens, naturais, ele de Espanha, de nacionalidade espanhola, e ela da freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, respetivamente portadores da Carta de Identidade [REDACTED] válido [REDACTED] emitido pelas autoridades espanholas e do Cartão de Cidadão [REDACTED] emitido pela Republica Portuguesa, residentes [REDACTED] [REDACTED] adiante designado por **Primeiro Contratante**.

SEGUNDOS

DR. PEDRO NUNO de OLIVEIRA SANTOS, Contribuinte Fiscal [REDACTED] e **ANA CATARINA GAMBOA VAZ**, Contribuinte Fiscal [REDACTED] ambos solteiros, maiores, naturais ele da freguesia e concelho de São João da Madeira , ela da freguesia de Campo Grande concelho de Lisboa , respetivamente portadores dos Cartões de Cidadão [REDACTED] válido até [REDACTED] válido até [REDACTED] ambos emitidos pela Republica Portuguesa, residentes na [REDACTED] adiante designados por **Segundos Contratantes**.

Handwritten signature and initials: "C. G. S. W."

TERCEIRA

CARLA SOFIA DE JESUS CORREIA, que também usa e assina **CARLA DE JESUS CORREIA**, solteira, maior, natural da freguesia e concelho de [REDACTED] portadora do cartão de cidadão [REDACTED] Advogada, titular da cédula profissional 59037C, com domicílio profissional na [REDACTED] a qual outorga na qualidade de **PROCURADORA SUBSTABELECIDADA em representação da CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.**, com sede na Av. João XXI, nº 63, em Lisboa, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 500 960 046, com o capital social de € 3.844.143.735, adiante designada por **Terceira Contratante** ou **CAIXA**.

Entre os Contratantes acima identificados e na qualidade em que outorgam é celebrado o presente contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca, que se rege pelas cláusulas seguintes:

I

COMPRA E VENDA

PRIMEIRA

(Objeto)

O Primeiro Contratante, na qualidade em que outorga vende aos Segundos Contratantes, que a aceitam, o **PRÉDIO MISTO**, composto de Composto por terra de cultura arvenses, olival, árvores de fruto, casa de habitação com arrumo técnico e piscina, e dependência agrícola, que confronta a norte com Fazenda do Loureiro, a Sul com Fazenda do Monte da Estrada a nascente com Fazenda do Mosteiro e a poente com Fazenda dos Pinheiros, denominado **COURELA DO CHÃO**, sito em Nossa Senhora da Vila, da freguesia de Nossa Senhora da Vila, concelho de Montemor-o-Novo, descrito na **Conservatória Registo Civil/Predial/Comercial e Automóveis de Montemor-o-Novo sob o número 2184/20071019**, com o registo de aquisição a favor dos representados do Primeiro Contratante pela inscrição AP. 7 de 2007/10/19, inscrito na respetiva

matriz predial urbana sob o artigo 6120-P da união das freguesias de Nossa Senhora da Vila ,
Nossa Senhora do Bispo, e Silveiras, com o valor patrimonial de **126.625,00 Euros**, inscrito na
respetiva matriz predial rústica sob o artigo 198 da secção Q, da união das freguesias de Nossa
Senhora da Vila , Nossa Senhora do Bispo, e Silveiras, com o valor patrimonial de **5.363,12**
Euros, e adiante designada por **IMÓVEL**.

SEGUNDA

(Preço)

1. O Imóvel é vendido pelo preço de **570.000,00 Euros (quinhentos e setenta mil euros)**,
atribuindo o valor de 506.500,00 Euros ao prédio urbano e de 63.500,00 Euros ao prédio
rustico, que o Primeiro Contratante nome dos seus representados, declara que já recebeu
e de que dão aqui quitação.

2. O pagamento foi efetuado através da seguinte forma:
 - a. A título de sinal e princípio de pagamento, a parte compradora entregou à parte
vendedora na data de 30.09.2021 a quantia de **57.000,00 Euros**, através de
transferência bancária da conta 229696486 do Banco Comercial Português SA, cujo
titular é a Segunda Contratante Ana Catrina Gamboa Vaz, para a conta
[REDACTED] do Banco Caixa Geral de Depósitos SA, cujos
titulares são os representados do primeiro contratante,
 - b. Na presente data a parte compradora faz entrega à parte vendedora da quantia de
508.000,00 Euros, titulada por transferência bancária da conta [REDACTED]
para a conta [REDACTED] ambas da Caixa Geral de Depósitos, S.A.
 - c. A quantia remanescente no valor de **5.000,00 Euros** foi entregue na presente data
por transferência bancária da conta [REDACTED] do Banco Comercial Português SA,
cujo titular é a Segunda Contratante Ana Catrina Gamboa Vaz, para a conta para a
conta [REDACTED] do Banco Caixa Geral de Depósitos SA,

TERCEIRA

(Ónus e encargos)

O IMÓVEL é vendido livre de quaisquer ónus ou encargos, declarando a terceira contratante , em nome do seu representado, que renuncia às inscrições hipotecárias a favor da CAIXA GERAL DE DEPOSITOS, S.A., pelas inscrições AP. 8 de 2007/10/19 e AP. 2088 de 2010/03/19, cujos cancelamentos aqui autoriza, nos termos e para os efeitos do artigo cinquenta e seis do Código de Registo Predial.

QUARTA

(Licenciamento camarário)

O Imóvel tem a Licença de Utilização n.º 9/2013 emitida em 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, para o prédio de que faz parte integrante.

QUINTA

(Destino do Imóvel adquirido)

Os Segundos Contratantes destinam o Imóvel à sua habitação própria secundária.

SEXTA

As partes declaram que o imóvel objecto da presente compra e venda não foi construído nem transmitido por promotor imobiliária, estando assim dispensado de Ficha Técnica para habitação.

II

MÚTUO COM HIPOTECA

SÉTIMA

(Mútuo)

Para a precedente aquisição do Imóvel, pelo presente Contrato, a CAIXA concede aos Segundos Contratantes, um empréstimo no montante de **455.950,00 Euros (quatrocentos e cinquenta e**

2
5
VRG




cinco mil novecentos e cinquenta euros), de que estes se confessam solidariamente devedores, o que a CAIXA aceita, empréstimo que se rege pelas cláusulas constantes deste Contrato, bem como pelas cláusulas constantes do **Documento Complementar e Anexo I**, que ficam anexos e que dele fazem parte integrante para todos os efeitos legais e contratuais e demais disposições legais aplicáveis.

OITAVA

(Hipoteca)

1. Para garantia do capital emprestado, no referido montante de **455.950,00 Euros (quatrocentos e cinquenta e cinco mil novecentos e cinquenta euros)**, dos respetivos juros, que se fixam, para efeitos de registo, em até à taxa anual de **dois virgula cem por cento**, acrescida, em caso de mora, de uma sobretaxa até **três por cento ao ano** e das comissões, despesas, outros encargos e respetivos juros de mora emergentes do contrato de empréstimo que, em conjunto e para efeitos de registo, se fixam em **18.238,00 Euros**, sendo o montante máximo garantido de **543.948,35 Euros**, os Segundos Contratantes constituem hipoteca, a favor da CAIXA, que a aceita, sobre o Imóvel, ao qual os hipotecantes atribuem o valor de **570.000,00 Euros**.
2. A hipoteca ora constituída sobre o mencionado Imóvel vigora por tempo indeterminado, subsistirá enquanto se mantiver qualquer das responsabilidades que assegura e abrange, o Imóvel e todas as construções, edificações, melhoramentos, benfeitorias e acessões, presentes e futuras do Imóvel hipotecado, podendo a CAIXA requerer e promover os respetivos averbamentos na Conservatória do Registo Predial competente, caso em que os correspondentes recibos ficarão a constituir elementos referidos a este contrato para efeitos de exequibilidade.
3. A hipoteca ora constituída garante, também, mas sempre dentro do montante máximo garantido, outros acessórios do crédito, tais como a soma dos prémios de seguro, de licenças, contribuições, taxas e outros impostos, despesas com registos de hipoteca e outras que a CAIXA venha a desembolsar nos termos previstos no presente contrato e no

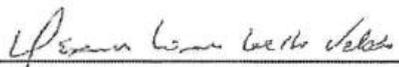
documento complementar, cujos recibos e documentos comprovativos desses pagamentos ficam a fazer parte integrante do presente contrato, para efeitos da sua exequibilidade.

2
6
LGH

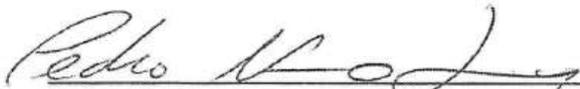
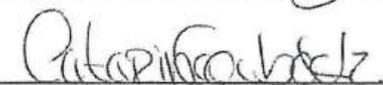
4. A CAIXA, sempre que considere necessário, poderá mandar inspecionar, bem como avaliar, o Imóvel para efeitos do art.º 701.º do Código Civil ou outro legalmente previsto.
5. A presente hipoteca poderá ser executada logo que se torne vencido e exigível o crédito pela mesma garantido, nos termos previstos na lei, no presente contrato e no seu documento complementar.

Lisboa, 4 de fevereiro de 2022

PRIMEIRO CONTRATANTE



SEGUNDOS CONTRATANTES

TERCEIRA CONTRATANTE



Handwritten initials and marks in the top right corner, including a large 'S', a signature, and the number '17'.

DOCUMENTO COMPLEMENTAR, que fica anexo e constitui parte integrante do contrato de empréstimo com hipoteca em que são:-----

Parte credora: **Caixa Geral de Depósitos, S.A.**;-----

Parte devedora: **Pedro Nuno de Oliveira Santos e Ana Catarina Gamboa Vaz**;-----

Além das cláusulas constantes do contrato de empréstimo de que este documento é parte integrante são também aplicáveis ao empréstimo por aquele titulado as seguintes cláusulas:-----

1- AGÊNCIA DE: 0735 SAO JOAO DA MADEIRA-----

2- CONTRATO NÚMERO: [REDACTED]-----

3- ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E DE CONTACTO DA CGD E DA PARTE DEVEDORA:-----

3.1- Elementos de identificação e de contacto da CGD:-----

3.1.1- Denominação: CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.-----

3.1.2- Endereço: Av. João XXI, 63 – 1000-300 LISBOA.-----

3.1.3- Contacto telefónico: +351217900790 (chamada para a rede fixa nacional), disponível vinte e quatro horas por dia, todos os dias do ano.-----

3.1.4- Endereço de correio eletrónico: caixadirecta@cgd.pt-----

3.1.5- Endereço de sítio de internet: www.cgd.pt.-----

3.2- Elementos de contacto da parte devedora:-----

3.2.1- Endereço: [REDACTED]-----

3.2.2- Contacto telefónico: [REDACTED]-----

3.2.3- Endereço eletrónico: [REDACTED]-----

3.2.4- Outros endereços: Plataforma de homebanking privativa da CGD (Caixadirecta)-----

4- FINALIDADE:-----

O empréstimo destina-se à **aquisição** do imóvel atrás hipotecado para **habitação própria secundária** da parte devedora.-----

5- TIPO DE CRÉDITO:-----

Crédito à Habitação com **Garantia Hipotecária**.-----

6- DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS:-----

O presente empréstimo é regulado pelo Decreto-Lei número setenta e quatro traço A barra dois mil e dezassete, de vinte e três de junho, e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis,

df
7
ser

incluindo o Decreto-Lei número trezentos e quarenta e nove barra noventa e oito, de onze de novembro - Regime Geral de Crédito.-----

7- MONTANTE:-----

7.1- Montante total do crédito: **quatrocentos e cinquenta e cinco mil novecentos e cinquenta euros**-----

7.2- Montante total imputado à parte devedora (Montante total a reembolsar): **seiscentos e cinquenta e cinco mil e vinte e nove euros e noventa e um cêntimos** correspondentes a:-----

a) **quatrocentos e cinquenta e cinco mil novecentos e cinquenta euros** relativos a capital;-----

b) **cento e noventa e nove mil e setenta e nove euros e noventa e um cêntimos** relativos a juros, impostos, prémios de seguros e outros encargos;-----

7.3- O montante total a reembolsar é indicativo e poderá variar em função da alteração da Taxa Anual Nominal (TAN), caso esta não seja fixa para todo o período de vigência do presente contrato.-

8- PRAZO DE REEMBOLSO:-----

O prazo para o reembolso do capital do empréstimo é de **trinta e um anos**, a contar de hoje.-----

9- MODALIDADE DO REEMBOLSO E REGIME DAS PRESTAÇÕES:-----

9.1- O empréstimo será reembolsado na modalidade padrão, em **trezentas e setenta e duas prestações mensais constantes**, de capital e juros, vencendo-se a primeira no correspondente dia do mês seguinte ao da celebração deste contrato e as restantes em igual dia dos meses seguintes.-----

9.2- O montante da prestação atrás referida, a vigorar até à data da primeira revisão da taxa de juro, é de **mil trezentos e seis euros e dois cêntimos**.-----

9.3- No caso de virem a ser alterados a modalidade de reembolso, o regime das prestações, o prazo de duração do empréstimo ou a taxa de juro, e no caso de a parte devedora proceder antecipadamente ao reembolso parcial do empréstimo, a credora fará novo cálculo das prestações a pagar, cujo montante comunicará à parte devedora.-----

10- ENTREGA DA QUANTIA EMPRESTADA:-----

A quantia emprestada, no montante de **quatrocentos e cinquenta e cinco mil novecentos e cinquenta euros** foi entregue, nesta data, à parte devedora através de crédito lançado na conta de depósito à ordem número **zero seiscentos e sessenta e sete barra zero zero seis mil novecentos e**

[Handwritten signatures and initials]

dezassete mil quinhentos e trinta aberta na agência da credora acima identificada, em nome da parte devedora.-----

11. JUROS:-----

1- O empréstimo vence juros a uma taxa variável apurada mediante a soma do «spread base» de **um vírgula quatrocentos por cento** com o indexante, resultando o valor deste da média aritmética simples das cotações diárias da taxa EURIBOR a **doze** meses, verificadas no mês de calendário anterior ao da celebração deste contrato e de cada um dos períodos de revisão do referido indexante, sendo este arredondado para a milésima de ponto percentual mais próxima, segundo a convenção (i) quando a quarta casa decimal for igual ou superior a cinco, o arredondamento será feito por excesso e (ii) quando a quarta casa decimal for inferior a cinco, o arredondamento será feito por defeito.----

2- A média do referido indexante no mês de calendário anterior ao da celebração deste contrato é de **menos zero vírgula quatrocentos e oitenta e sete por cento**, donde resulta, considerando o «spread base» de **um vírgula quatrocentos por cento**, uma taxa anual nominal (TAN) de **zero vírgula novecentos e treze por cento**. A TAN é calculada nos termos do Decreto-Lei número duzentos e vinte barra noventa e quatro, de vinte e três de Agosto e pode variar em função da revisão periódica do indexante e/ou da não manutenção dos produtos e serviços financeiros identificados no número seguinte.-----

3- Ao «spread base» de **um vírgula quatrocentos por cento** é aplicada, nesta data, uma redução de **zero vírgula quinhentos por cento**, da qual resulta o «spread contratado» de **zero vírgula novecentos por cento**, bem como a TAN de **zero vírgula quatrocentos e treze por cento** aplicável durante o primeiro período de contagem de juros, calculada com base no «spread contratado». A referida redução foi atribuída tendo em conta o facto de a parte devedora ser detentora ou ter adquirido, facultativamente, em associação ao empréstimo, os seguintes grupos de produtos (“Packs”):-----

(i) **PACK VINCULAÇÃO** - composto pelos produtos a seguir indicados, os quais, quando detidos ou adquiridos na sua totalidade, conferem uma redução de zero vírgula vinte e cinco pontos percentuais:-----

- Cartão de Débito, com utilização nos últimos três meses;-----
- Cartão de Crédito, com utilização nos últimos três meses;-----

8
ver

- Conta Caixa M, Azul e Caixa Platinum;-----
 - Domiciliação de Rendimentos.-----
- (ii) **PACK LIGAÇÃO** - composto pelos produtos a seguir indicados, os quais, quando detidos ou adquiridos na sua totalidade, conferem uma redução de zero vírgula vinte e cinco pontos percentuais:-----
- Seguro de vida que garanta o pagamento do capital em dívida por morte ou Invalidez Definitiva para a Profissão ou Atividade Compatível da parte devedora (todos os mutuários), desde que celebrado com a “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.” e através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como promotor da CGD;-----
 - Seguro Multiriscos, desde que celebrado com a “Fidelidade - Companhia de Seguros, S. A.” e através da Rede de Agências da Caixa ou de mediador da referida seguradora que atue, cumulativamente, como promotor da CGD.-----
- 4- O indexante referido no número um será revisto no final de cada período correspondente ao prazo a que o mesmo indexante se reporta e será aplicado nos períodos de pagamento de juros que se seguirem a cada uma das mencionadas revisões.-----
- 5- Se a parte devedora perder o direito aos benefícios concedidos no âmbito do mencionado protocolo ou se este se extinguir; por qualquer causa, e/ou vier a anular, a revogar, a desistir ou, por outra qualquer forma, a fazer cessar ou extinguir algum dos produtos que integram os *Packs* referidos no número três, a credora poderá proceder à revisão do «spread contratado», em função dos critérios de aplicação das reduções referidas no mesmo número três, até ao limite do «spread base». Se o Seguro Multirrisco não for contratado pela parte devedora dentro do prazo fixado para o efeito, a credora poderá proceder à revisão do «spread contratado» nos doze meses subsequentes ao termo do referido prazo.-----
- 6- Se a parte devedora vier a adquirir novamente o direito aos benefícios concedidos no âmbito do protocolo referido no número três supra e/ou o produto ou produtos que integram os *Packs* referidos no mesmo número três poderá voltar a usufruir das reduções aí convencionadas mediante pedido escrito dirigido à Caixa para o efeito.-----
- 7- O novo spread, resultante da verificação das situações previstas nos números cinco e seis, será comunicado à parte devedora por carta simples ou por qualquer outro meio de suporte duradouro,

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

enviado para a morada constante deste contrato ou para o endereço por ela indicado, assim como as respetivas TAN e TAEG, e produzirá efeitos a partir do início do período de contagem de juros imediatamente subsequente à data da comunicação da alteração.-----

8- Para efeitos do disposto no presente contrato, considera-se a taxa EURIBOR na base de cálculo act/360 dias divulgada pela REUTERS, página EURIBOR01, consultável, também, em <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>.-----

9- Caso a atual taxa EURIBOR seja substituída por outra, será esta aplicada nos mesmos termos. Se, porém, a taxa EURIBOR deixar de ser divulgada, sem ser substituída por outra, aplicar-se-á, em substituição, também na base de trezentos e sessenta dias, a taxa EUROLIBOR para o mesmo prazo ou, na falta de divulgação desta, a taxa resultante da média aritmética simples das taxas oferecidas no mercado monetário do EURO às onze horas de Bruxelas, para o mesmo prazo, por quatro bancos escolhidos pela Caixa de entre o painel de bancos contribuidores da EURIBOR, arredondada para a milésima de ponto percentual mais próxima e acrescida do spread que então se encontrar em vigor.-----

10- A nova taxa será aplicável a partir do final do período de revisão do indexante em curso à data da supressão, sendo revista, enquanto durar a supressão, no final de cada período correspondente ao prazo do indexante referido no número anterior.-----

11- No cálculo dos juros devidos por este contrato será adotada a convenção trinta / trezentos e sessenta, correspondente a um mês de trinta dias e a um ano de trezentos e sessenta dias.-----

12. T.A.E.G.:-----

12.1.- A Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG) é de **dois vírgula seiscentos por cento**. A TAEG é calculada nos termos da fórmula constante do anexo II ao Decreto-Lei número setenta e quatro traço A barra dois mil e dezassete, de vinte e três de junho, com base no custo total do crédito para o consumidor, no pressuposto de que o presente contrato vigora pelo período de tempo acordado e que a parte credora e a parte devedora cumprem as respetivas obrigações nas condições e nas datas especificadas neste contrato.-----

12.2- A TAEG referida no número anterior pressupõe uma TAN de **zero vírgula novecentos e treze por cento**.-----

13. REEMBOLSO ANTECIPADO:-----

5.3.18

13.1- A parte devedora poderá antecipar, parcial ou totalmente, o reembolso do empréstimo, com correspondente redução do custo total do crédito, por via da redução dos juros e dos encargos do período remanescente do contrato.-----

13.2- O reembolso antecipado, parcial ou total, fica sujeito ao pagamento de uma comissão de zero vírgula cinco por cento, aplicada sobre o capital efetivamente reembolsado.-----

13.3- O reembolso antecipado parcial do empréstimo poderá ser efetuado em qualquer momento de vigência do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que em data coincidente com os vencimentos das prestações e mediante pré-aviso recebido na Caixa com sete dias úteis de antecedência.-----

13.4- O reembolso antecipado total do empréstimo poderá ser efetuado em qualquer momento de vigência do contrato, mediante pré-aviso recebido na Caixa com dez dias úteis de antecedência.-----

13.5- Em caso de reembolso antecipado podem, ainda, ser cobradas à parte devedora as despesas comprovadamente incorridas pela CGD perante terceiros por conta daquela, nos termos da cláusula referente à "Responsabilidade pelas Despesas".-----

14- COMISSÕES E OUTROS ENCARGOS:-----

14.1- O presente contrato fica sujeito às comissões e outros encargos, acrescidos dos respetivos impostos, que constam do quadro ANEXO (I) a este documento, que dele fica a fazer parte integrante, assinado e rubricado pelas partes.-----

14.2- As referidas comissões e encargos, de que a parte devedora declara ter conhecimento, constam, também, do preçário da Caixa, publicitado nos termos regulamentados pelo Banco de Portugal, publicado no site da Caixa www.cgd.pt e existente para consulta em todas as suas Agências.-----

14.3- Com exceção da comissão pela recuperação de valores em dívida, a que é aplicável o número oito seguinte, a Caixa poderá alterar unilateralmente o valor das comissões e outros encargos constantes dos referidos quadro e preçário, em função das variações do mercado e nos termos seguintes:-----

[Handwritten signatures and initials]

a) A Caixa comunicará à parte devedora os novos valores por carta simples ou por qualquer outro meio de suporte duradouro, enviado para a morada constante do contrato ou para o endereço por ela indicado, do qual constarão os novos valores das comissões ou encargos que em concreto forem objeto de alteração;-----

b) A parte devedora, caso não concorde com as alterações, poderá resolver o contrato, sem qualquer custo, comissão ou encargo adicional, mediante comunicação escrita, a enviar à Caixa no prazo de noventa dias a contar data da comunicação da alteração;-----

c) Caso a parte devedora não exerça o direito de resolução no prazo referido na alínea anterior, as alterações entrarão em vigor no início do período de contagem de juros seguinte ao do termo daquele prazo; -----

d) Se a parte devedora exercer o direito de resolução deverá proceder ao pagamento integral da dívida que se verificar à data da mesma resolução, passando ou continuando aquela, caso o pagamento não seja efetuado, a vencer juros de mora desde a mesma data, à taxa convencionada neste contrato e até integral pagamento.-----

14.4- Para efeitos do número anterior, considera-se haver variação de mercado sempre que ocorram alterações dos custos operativos da Caixa, resultantes, designadamente: do aumento dos preços dos bens e serviços fornecidos ou prestados por terceiros e aferidos pela evolução dos índices gerais dos preços no consumidor; da ocorrência de um encarecimento dos custos das operações de crédito em consequência de qualquer lei, regulamentação ou despacho de qualquer entidade oficial, a entrar em vigor em Portugal, de novo ou que altere a regulamentação atualmente em curso.-----

14.5- As alterações que venham a ser operadas unilateralmente e implementadas pela Caixa vigorarão enquanto subsistirem as específicas circunstâncias modificativas que lhe deram origem.-

14.6- Se e quando se reconstitua a anterior situação de mercado por terem cessado as circunstâncias que originaram a alteração, a Caixa comunicará à parte devedora, pelo meio indicado na alínea a) do número três da presente cláusula, a cessação da alteração em causa.-----

14.7- Nesse caso, a partir da data da fixação de juros imediatamente seguinte ao envio daquele aviso escrito, serão aplicáveis ao presente contrato as condições de remuneração vigentes imediatamente

10
e15

antes da alteração unilateral referida e que hajam sido modificadas por efeito da mesma.-----

14.8- Os limites mínimo e máximo da comissão pela recuperação de valores em dívida, prevista no preçário, serão atualizados no início de cada ano civil, nos termos da lei.-----

14.9- A parte devedora declara ainda ter conhecimento de que é também devida uma comissão de manutenção da conta de depósito à ordem indicada neste contrato, nos termos do respetivo contrato de abertura de conta e de acordo com os valores estabelecidos no preçário atrás referido, atualmente no montante mensal de **quatro euros e noventa e cinco cêntimos** mais imposto de selo.-----

15- FORMA DOS PAGAMENTOS/DESIGNAÇÃO DO CUMPRIMENTO:-----

15.1- Todos os pagamentos a que parte devedora fica obrigada serão efetuados através de débito na sua conta de depósitos à ordem atrás referida, que a mesma se obriga a manter devida e atempadamente provisionada para o efeito, ficando desde já a Caixa autorizada a proceder às respetivas movimentações.-----

15.2- No caso de não se mostrar possível o pagamento integral dos créditos emergentes do presente contrato nas datas convencionadas e pelo meio indicado no número anterior, fica igualmente a Caixa autorizada a debitar pelo valor dos montantes em dívida e, independentemente de declaração, quaisquer outras contas existentes em nome da parte devedora, de que a CGD seja depositária, sempre com salvaguarda e na medida em que não sejam afetados direitos de terceiros, titulares de tais contas, que não sejam parte no presente contrato.-----

15.3- Se qualquer data de pagamento prevista no presente contrato coincidir com sábado, domingo ou feriado, a cobrança será efetuada no primeiro dia útil seguinte com data-valor do dia de vencimento.-----

15.4- Qualquer pagamento efetuado e que seja insuficiente para a satisfação dos montantes vencidos e em dívida neste contrato será, salvo acordo em contrário, imputado sucessivamente a despesas, comissões, juros e capital.-----

15.5- Caso a parte devedora seja beneficiária de vários contratos de crédito perante a Caixa e efetue um pagamento que não seja de montante suficiente para liquidar todas as prestações devidas ao

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]
11

abrigo dos mesmos, pode a parte devedora escolher, para efeitos do pagamento, a prestação devida no âmbito do presente contrato.-----

15.6- Na eventualidade da parte devedora não designar a(s) dívida(s) que pretende liquidar e faça um pagamento que não seja de montante suficiente para liquidar todas as prestações devidas ao abrigo dos vários contratos que tenha celebrado com a Caixa, as importâncias recebidas por esta Caixa serão aplicadas de acordo com as seguintes regras de imputação:-----

- a) Se o devedor não fizer a designação, deve o cumprimento imputar-se na dívida vencida;-----
- b) Entre várias dívidas vencidas, na que oferece menor garantia para o credor;-----
- c) Entre várias dívidas igualmente garantidas, na mais onerosa para o devedor;-----
- d) Entre várias dívidas igualmente onerosas, na que primeiro se tenha vencido;-----
- e) Se várias se tiverem vencido simultaneamente, na mais antiga em data.-----

15.7- A parte devedora não pode designar, sem o acordo da Caixa, uma dívida de montante superior ao da prestação efetuada.-----

16- INCUMPRIMENTO – JUROS: -----

Em caso de incumprimento da obrigação de pagamento de (i) capital, (ii) juros remuneratórios capitalizados, exceto na parte em que estes se tenham vencido sobre juros remuneratórios anteriormente capitalizados (que não vencem juros moratórios) e ou (iii) comissões, com exceção da comissão pela recuperação de valores em dívida enquanto não tiver acrescido ao capital nos termos previstos na lei, despesas e encargos, a CAIXA poderá cobrar, dia a dia e por todo o período de duração do incumprimento, juros calculados à taxa estipulada na cláusula com a epígrafe “Taxa de Juro”, acrescida de uma sobretaxa até 3% ou outra que seja legalmente admitida.

17- CAPITALIZAÇÃO DE JUROS:-----

17.1- Em caso de incumprimento da obrigação de pagamento de juros remuneratórios, a CAIXA terá a faculdade de, a todo o tempo, capitalizar os juros remuneratórios, desde que a capitalização abranja juros remuneratórios (vencidos e não pagos) correspondentes a período não inferior ao determinado pela lei em vigor no momento da capitalização, adicionando tais juros ao capital em dívida e passando aqueles a seguir todo o regime deste.-----

11
11
11

17.2- A capitalização de juros moratórios poderá ocorrer nos termos em cada momento autorizados pela lei.-----

-

18- RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS:-----

18.1- Correrão por conta da parte devedora e serão por ela pagas quaisquer despesas ou encargos, incluindo fiscais, relacionados com a celebração, segurança, execução e extinção deste contrato e respetivas garantias.-----

18.2- Qualquer uma das partes que incumpra é responsável por todas as despesas judiciais e extrajudiciais, incluindo honorários de advogados e de solicitadores, devidamente documentadas, que a contraparte haja de fazer para garantia e cobrança do seu crédito ou para o exercício do respetivo direito, caso a mesma venha a ter vencimento de causa.-----

18.3- Se a parte devedora não pagar atempadamente qualquer das mencionadas despesas, poderá a Caixa fazê-lo, se assim o entender, tendo, nesse caso, direito ao respetivo reembolso. No entanto, o direito ao reembolso de despesas fundadas na mora da parte devedora está limitado às despesas que, por conta desta, tenham sido suportadas pela Caixa perante terceiros, mediante apresentação da respetiva justificação documental.-----

19- OUTRAS OBRIGAÇÕES DA PARTE DEVEDORA:-----

19.1- A parte devedora obriga-se:-----

a) A não dar ao imóvel hipotecado destino diferente do que ficou indicado, nem o desvalorizar por qualquer forma;-----

b) A pagar pontualmente as contribuições, impostos, taxas ou quaisquer outros encargos por ele devidas;-----

-

c) A, enquanto vigorar o presente contrato, ter o imóvel hipotecado seguro, à vontade e em benefício da credora, contra uma multiplicidade de riscos, incluindo incêndio, riscos naturais admissíveis e outros (seguro multirriscos habitação);-----

d) A pagar os encargos e prémios suportados pela CGD decorrentes do contrato de seguro referido na alínea anterior, caso a CGD opte por celebrar o respetivo contrato verificadas as condições previstas nas sub-alíneas i) e ii) da alínea c) do número um da cláusula referente aos "Direitos da

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten number]
12

Credora";-----

e) A reforçar a garantia prestada se a credora o exigir;-----

f) A manter, durante toda a vigência do empréstimo, um seguro de vida que assegure, à CGD, o reembolso do capital em dívida em caso de morte ou invalidez definitiva para a profissão ou atividade compatível.-----

g) A, durante a vigência deste contrato, manter aberta uma conta de depósitos à ordem junto de Instituição de Crédito autorizada a exercer atividade em Portugal.-----

19.2- Em caso de ocorrência de um sinistro que dê origem ao acionamento do seguro de vida referido na alínea f) do número anterior, continuarão a ser devidos e deverão ser pontualmente pagos, pela parte devedora ou, em caso de morte, pelos respetivos herdeiros, as prestações de reembolso do empréstimo, as comissões, as despesas e os demais encargos que se vençam até à data do pagamento à Caixa, pela seguradora, da indemnização devida nos termos do contrato de seguro.-----

19.3- Se o montante da indemnização referida no número anterior, na data do seu recebimento pela Caixa, for de valor superior ao do montante necessário à integral amortização do capital e do mais que se encontrar em dívida no âmbito do contrato de empréstimo, a Caixa procederá ao crédito da diferença apurada na conta de depósito à ordem associada ao empréstimo ou noutra que a parte devedora ou os herdeiros venham para o efeito a indicar.-----

19.4- A Caixa poderá não aceitar, nos termos previstos na lei, contrato de seguro celebrado pela parte devedora se o mesmo não salvaguardar um nível de garantia equivalente ao de contrato proposto pela própria credora. A recusa pela credora de contrato de seguro é suscetível de ser apreciada por entidade independente nos termos previstos na lei.-----

20- DIREITOS DA CREDORA:-----

20.1- À credora fica reconhecido, nomeadamente, o direito de:-----

a) alterar ou atualizar o seguro referido na alínea d) do número um da cláusula anterior e pagar por conta da parte devedora os respetivos prémios e encargos;-----

12/12/2017

b) receber, em caso de sinistro coberto pelo seguro supra mencionado, a(s) indemnização(ções) e aplicá-la(s) diretamente no pagamento das prestações vencidas e vincendas e, ainda, averbar, para tal fim, as apólices a seu favor; -----

c) em alternativa ao exercício do direito que lhe é conferido pela cláusula do incumprimento/exigibilidade antecipada e sem ao mesmo direito renunciar, celebrar por conta da parte devedora, junto de seguradora por si escolhida, um seguro sobre o imóvel hipotecado, de âmbito igual ao do referido na cláusula anterior, logo que se verifiquem as situações seguintes:-----

(i) cessação, independentemente da causa, do contrato de seguro formalizado pela parte devedora;-----

-

(ii) não formalização, pela parte devedora, do contrato de seguro no prazo que lhe for fixado, pela credora, para o efeito;-----

d) debitar na conta do empréstimo quaisquer despesas relativas ao mesmo, nas quais se incluem, sem limitar, os prémios e encargos emergentes do contrato de seguro, e a cujo reembolso tenha direito.-----

-

e) compensar o seu crédito relativo aos prémios e encargos pagos nos termos referidos na alínea a) antecedente e os que sejam ou venham a ser pagos no âmbito do contrato de seguro que subscreveu nos termos da alínea c) antecedente e a cujo reembolso tenha direito, com o crédito da parte devedora referente ao saldo da conta de depósitos à ordem atrás referida ou de outra conta pela mesma titularizada junto da credora, debitando em qualquer uma destas contas e para o efeito da compensação as referidas quantias, sempre com salvaguarda e na medida em que não sejam afetados direitos de terceiros, contitulares de tais contas, que não sejam parte no presente contrato.-

20.2- Para o efeito do previsto nas alíneas a) e c) do número anterior, o valor a segurar corresponderá ao que for apurado pela credora em avaliação pela mesma efetuada.-----

21- INCUMPRIMENTO/EXIGIBILIDADE ANTECIPADA:-----

21.1- A Caixa poderá considerar antecipadamente vencida toda a dívida e exigir o seu imediato pagamento no caso de verificação de qualquer uma das situações previstas nas alíneas seguintes:---

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten number 13]

a) Incumprimento de obrigação pecuniária emergente deste contrato se, cumulativamente, se verificarem as situações a seguir indicadas: -----

i) A parte devedora faltar ao pagamento de três prestações sucessivas;-----

ii) A falta se mantiver decorridos trinta dias após a notificação a efetuar pela CGD à parte devedora para proceder ao pagamento das prestações em atraso, acrescidas dos respetivos juros moratórios e outra indemnização que seja devida, com a expressa advertência da perda do benefício do prazo.-- O incumprimento parcial de uma prestação não é considerado para efeitos desta alínea a), desde que a parte devedora proceda ao pagamento do montante em falta e dos juros de mora eventualmente devidos até ao momento do vencimento da prestação seguinte.-----

b) Incumprimento pela parte devedora de obrigações pecuniárias decorrentes de outros contratos celebrados ou a celebrar com a Caixa ou com empresas que com ela se encontrem em relação de domínio ou de grupo se, cumulativamente, se verificarem quanto a tais contratos as situações previstas nas subalíneas i) e ii) da alínea a) anterior.-----

c) Venda, permuta, arrendamento ou qualquer outra forma de alienação ou oneração, sem o prévio acordo, escrito, da Caixa, dos bens imóveis que sejam ou venham a ser dados em garantia das obrigações emergentes do presente contrato e, bem assim, a sua desvalorização que não resulte de uso corrente;-----

d) Propositura contra a parte devedora de qualquer execução, arresto, arrolamento ou qualquer outra providência judicial ou administrativa que implique limitação da livre disponibilidade dos seus bens;-----

e) Insolvência da parte devedora, ainda que não judicialmente declarada, ou diminuição das garantias do crédito;-----

f) Cessação, por qualquer causa e sem prévio consentimento escrito da CGD, do seguro sobre o imóvel hipotecado e sem que seja formalizado, pela parte devedora, um novo contrato de seguro, de âmbito igual ao previsto neste contrato, no prazo que lhe for fixado, pela credora, para o efeito.-----

21.2- O prazo de trinta dias previsto na alínea a) do número anterior será aplicável a todas as demais situações indicadas na presente cláusula que, pela sua natureza, sejam suscetíveis de ser sanadas.---

13/1/2013

21.3- Caso ocorra qualquer uma das situações referidas no número um da presente cláusula, a Caixa fica com o direito de considerar imediatamente vencidas e exigíveis quaisquer obrigações da parte devedora emergentes de outros contratos com ela celebrados.-----

21.4- A exigibilidade antecipada da dívida prevista no número um anterior deverá ser comunicada através de carta dirigida à parte devedora com observância do estipulado na cláusula referente às comunicações.-----

22- CONSEQUÊNCIAS DO INCUMPRIMENTO, PELA PARTE DEVEDORA, DOS COMPROMISSOS PECUNIÁRIOS ASSOCIADOS AO EMPRÉSTIMO:-----

O atraso ou a falta de pagamento das obrigações pecuniárias, previstas neste contrato, poderá acarretar, para a parte devedora, as consequências seguintes:-----

-
- Aplicação da taxa de juro moratória, prevista na cláusula relativa ao “Incumprimento – Juros”;---
- Cobrança da comissão referente à recuperação de valores em dívida;-----
- Exigibilidade antecipada do empréstimo, nos termos da cláusula relativa ao “Incumprimento/Exigibilidade Antecipada”, com eventual execução e penhora de bens, incluindo o imóvel dado em hipoteca à Caixa.-----

23- GARANTIA:-----

O empréstimo fica garantido pela **hipoteca** atrás constituída.-----

24- SEGUROS:-----

24.1- A parte devedora obriga-se a efetuar e a manter em vigor os seguintes seguros:-----

- a) Um seguro de vida que assegure, à CGD, o reembolso do capital em dívida em caso de morte ou invalidez definitiva para a profissão ou atividade compatível.-----
- b) Um seguro contra uma multiplicidade de riscos, incluindo incêndio, riscos naturais admissíveis e outros (seguro multiriscos habitação).-----

24.2- A credora deve informar o segurador, em tempo útil, acerca da evolução do montante em dívida no âmbito do presente contrato.-----

J. B.
ca.
5/1/15

25- CONFISSÃO DE DÍVIDA:-----

-

A parte devedora confessa-se **solidariamente** devedora das quantias utilizadas no âmbito deste contrato, dos respetivos juros, comissões, despesas e demais encargos nele previstos.-----

26- EXTRATO DA CONTA E DOCUMENTOS DE DÉBITO:-----

26.1- Fica convencionado que o extrato de conta do empréstimo e, bem assim, todos os documentos de débito emitidos pela CGD, e relacionados com o presente contrato, serão apresentados por esta para efeitos de prova e determinação dos montantes em dívida, tendo em vista a exigência, a justificação ou a reclamação judiciais dos créditos que deles resultem em qualquer processo.-----

26.2- As partes acordam, ainda, que o registo informático ou a sua reprodução em qualquer suporte constituem meios de prova das operações ou movimentos efetuados.-----

27- TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS:-----

27.1- Na relação comercial com os seus clientes, a Caixa procede ao tratamento de dados pessoais tendo como finalidades determinadas, explícitas e legítimas, a identificação e conhecimento (“know your customer”) dos clientes, a análise da sua capacidade económico-financeira e postura no mercado, a avaliação comercial e de risco de operações contratadas ou a contratar, a prevenção e controlo da fraude e a prossecução da atividade bancária e de intermediação financeira.-----

27.2- Os tratamentos de dados são necessários para a execução do contrato celebrado com os titulares dos dados, para as diligências pré-contratuais realizadas a pedido dos titulares, bem como para o cumprimento de obrigações legais que regem o exercício da atividade da Caixa, em particular as decorrentes da regulação bancária europeia e nacional emitida por autoridades de supervisão, da Lei do Combate ao Branqueamento de Capitais e ao Financiamento do Terrorismo, do Código Comercial, do Código dos Valores Mobiliários e do Regime Jurídico do Cheque sem Provisão.-----

27.3- Se necessário, os dados serão tratados para salvaguarda de interesses legítimos da Caixa e de terceiros, nomeadamente na consulta e intercâmbio de dados com sistemas de informação creditícia para avaliação de solvabilidade e para determinar riscos de incumprimento na concessão de crédito.-

df
14
ans

27.4- A Caixa poderá transmitir os dados a entidades parceiras e a empresas do Grupo CGD, incluindo Agrupamentos Complementares de Empresas, assegurando-se a confidencialidade dos dados, o cumprimento da política de privacidade implementada de acordo com as exigências legais aplicáveis, a sua utilização de acordo com o objeto social de cada uma das empresas do Grupo CGD e sempre de forma compatível com as finalidades determinantes do tratamento.-----

27.5- A Caixa poderá subcontratar o tratamento de dados pessoais, apenas recorrendo a entidades que apresentem garantias suficientes de execução de medidas técnicas e organizativas adequadas que assegurem o cumprimento dos requisitos legais aplicáveis e a defesa dos direitos do titular dos dados. A Caixa poderá recorrer a subcontratantes quando entenda que, atendendo nomeadamente à especificidade ou ao carácter rotineiro das tarefas, com tal procedimento melhor prossegue a prestação aos seus clientes de um serviço com elevados padrões de eficiência. -----

27.6- Nos casos previstos na lei, a Caixa poderá fornecer dados a autoridades, nacionais ou estrangeiras, de supervisão e de fiscalização, judiciais, fiscais e administrativas.-----

27.7- A Caixa poderá recolher informação adicional, ainda que por via indireta, destinada a atualizar ou a complementar dados, nomeadamente no âmbito da gestão de risco e da recuperação de crédito, incluindo a recolha, transmissão e processamento de dados obtidos junto de organismos públicos, nomeadamente junto de sistemas de informação creditícia, ou ainda junto de entidades devidamente legitimadas para o efeito, para confirmação ou obtenção de dados ou elementos necessários à execução dos contratos, assim como para responder a solicitações das entidades de supervisão. ----

27.8- A Caixa observa as normas legais relativas aos prazos de conservação de dados pessoais e de documentos, podendo conservar dados: -----

- a) Até dez anos após o termo da relação contratual;-----
- b) Enquanto subsistirem obrigações emergentes de relação contratual;-----
- c) Enquanto um direito puder ser oponível à Caixa.-----

27.9- A Caixa é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais, podendo os titulares de dados pessoais apresentar as questões relativas aos mesmos através da área Espaço Cliente, disponível no sítio de internet www.cgd.pt, podendo ainda endereçá-las ao Data Protection Officer, na sede social da Caixa, sita na Avenida João XXI, nº 63, 1000-300 Lisboa.-----

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten number 15]

27.10- Aos titulares de dados pessoais são conferidos os direitos de acesso, retificação, limitação do tratamento, portabilidade, apagamento e oposição ao tratamento dos dados, nos termos do Regulamento (UE) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados e que revoga a Diretiva 95/46/CE.-----

27.11- O titular dos dados pessoais tem ainda o direito de apresentar reclamação à autoridade de controlo.-----

28- COMUNICAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES À CENTRAL DE RESPONSABILIDADES DE CRÉDITO DO BANCO DE PORTUGAL:-----

28.1- Nos termos da Instrução n.º 17/2018, do Banco de Portugal (“Instrução do BdP”), a CGD está obrigada a comunicar à Central de Responsabilidades de Crédito (“CRC”) do Banco de Portugal, em cumprimento dos deveres legais e regulatórios que lhe são aplicáveis e para efeitos de centralização e divulgação da informação, em relação a cada devedor, informações respeitantes às responsabilidades de crédito por este contraídas, em relação às quais se verifique, pelo menos, uma das seguintes situações previstas no ponto 3.2.1 da referida Instrução:-----

- i. Impliquem risco de crédito para a CGD;-----
- ii. Constituam um ativo da CGD;-----
- iii. Sejam reconhecidas nos termos da norma contabilística aplicável e já tenham originado, no passado, um risco de crédito para a CGD;-----
- iv. Sejam geridas pela CGD e cujo credor não seja uma entidade participante da CRC.-----

28.2- Na comunicação referida no número anterior da presente cláusula, será facultado pela CGD à CRC um conjunto de informações organizadas por blocos de informação, tipificados na citada Instrução, que compreendem a identificação e caracterização de cada entidade interveniente num contrato/instrumento, a caracterização do contrato, as garantias que lhe estão associadas, a informação financeira e contabilística relativa a esse contrato e a informação referente ao risco do contrato e da entidade interveniente no mesmo.-----

28.3- Para efeitos da Instrução do BdP, a identificação e caracterização de cada entidade interveniente num contrato/instrumento abrangerá qualquer entidade do tipo pessoa singular,

11/11/11
ent

coletiva ou equiparada, residente ou não residente em Portugal, que intervenha, nomeadamente, como devedor, apresentando responsabilidades de crédito efetivas e/ou responsabilidades de crédito potenciais, ou como avalista/fiador.-----

28.4- A CGD informará cada um dos devedores do início da comunicação em situação de incumprimento, sendo esta informação transmitida àqueles previamente ao seu envio à CRC; a comunicação à CRC da situação de incumprimento dos fiadores ou avalistas, se existirem, só ocorrerá após os mesmos serem informados pela CGD da situação de incumprimento dos devedores e não procederem ao pagamento que lhes seja devido no prazo estabelecido pela CGD para o efeito.-

28.5- Os devedores têm o direito de conhecer a informação que a seu respeito tenha sido transmitida à CRC pela CGD, de acordo com o previsto na Instrução do BdP e, quando verificarem a existência de erros ou omissões, devem solicitar a sua retificação ou atualização junto da CGD, a qual fica obrigada a proceder em conformidade, remetendo, para o efeito, as necessárias comunicações ao Banco de Portugal no prazo máximo de 5 dias úteis contados a partir do momento em que tome conhecimento da omissão ou da comunicação indevida de qualquer informação. -----

29- RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS/RECLAMAÇÕES:-----

29.1- Para efeitos da resolução de litígios emergentes do presente contrato a CGD assegura às demais partes o recurso aos meios de resolução alternativa de litígios, através das entidades a seguir indicadas, às quais aderiu, sem prejuízo do acesso, pelas demais partes, aos meios judiciais comuns:-

- Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Lisboa (CACCL):
www.centroarbitragemlisboa.pt.-----

- Centro de Informação de Consumo e Arbitragem do Porto (CICAP): www.cicap.pt.-----

- Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo (CNIACC):
<https://www.cniacc.pt/pt/>.-----

29.2- As referidas entidades e respetivos sítios de internet encontram-se também indicados em www.cgd.pt.-----

GP
C
f
16

29.3- Em caso de litígios transfronteiriços, a CGD assegura que a respetiva resolução é encaminhada para entidade signatária do protocolo de adesão à rede de cooperação na resolução alternativa de litígios transfronteiriços no setor financeiro (FIN-NET).-----

29.4- Assiste, ainda, às demais partes neste contrato, nos termos legalmente estipulados, o direito de apresentar reclamações no livro de reclamações, junto da própria instituição de crédito, solicitando a esta, para o efeito, a sua disponibilização e, bem assim, de:-----

(a) apresentar reclamações (i) junto de qualquer Agência da Caixa, (ii) através do Caixadirecta ou (iii) através da área Espaço Cliente, disponível no sítio de internet www.cgd.pt ou através do endereço geográfico Avenida João XXI, 63 – 1000-300 Lisboa. As reclamações podem, ainda, ser dirigidas ao órgão de estrutura da CGD que as partes reclamantes reconheçam como o mais adequado para o assunto;-----

(b) apresentar reclamações diretamente junto do Banco de Portugal devendo, para o efeito, preencher o formulário de reclamação *on-line* disponível no respetivo portal ou enviar o formulário por correio para o Banco de Portugal.-----

30- COMUNICAÇÕES, AVISOS E CITAÇÃO (DOMICÍLIO/SEDE):-----

30.1- As comunicações e os avisos escritos dirigidos pela CGD aos demais contratantes serão sempre enviados para um dos endereços constantes do presente contrato, devendo o contratante informar imediatamente a CGD de qualquer alteração dos referidos endereços e, quando registados, presumem-se feitos, salvo prova em contrário, no terceiro dia posterior ao do registo ou no primeiro dia útil seguinte, se esse o não for.-----

30.2- As comunicações e os avisos têm-se por efetuados se só por culpa do destinatário não foram por ele oportunamente recebidos.-----

30.3- Para efeitos de citação, em caso de litígio judicial, o domicílio/sede será o indicado pela parte no presente contrato.-----

31- CESSÃO DE CRÉDITOS:-----

31.1- A parte devedora desde já concede (de forma definitiva e irrevogável) à CGD autorização prévia à cessão, total ou parcial, uma ou mais vezes, dos respetivos créditos para terceira ou terceiras entidades. A cessão dos créditos será eficaz a partir da data da respetiva comunicação.-----

8
16
2004

31.2- Para os efeitos previstos no número anterior, a parte devedora autoriza desde já (de forma definitiva e irrevogável), nos termos do número um do artigo setenta e nove do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, a CGD a revelar, por uma ou mais vezes, a terceiras entidades interessadas na cessão, total ou parcial, dos respetivos créditos, no âmbito das negociações que venham a realizar-se e da respetiva implementação, quaisquer informações e documentos respeitantes aos contratos celebrados entre a parte devedora e a CGD.-----

32- LEI APLICÁVEL:-----

O presente contrato rege-se pela Lei Portuguesa.-----

33- ENTIDADE DE SUPERVISÃO:-----

-
33.1- A CGD, como instituição de crédito, está sujeita à supervisão do Banco de Portugal, com sede na Rua do Ouro, 27 (1100-150) Lisboa. Telefone - 21 321 32 00; Fax - 21 346 48 43; Correio eletrónico - info@bportugal.pt-----

=
33.2- Os Clientes prestam o seu consentimento livre, expresso e explícito para a Caixa comunicar os seus dados pessoais, assegurando a confidencialidade quanto aos mesmos, bem como a sua utilização de modo não incompatível com as finalidades determinantes da recolha, às seguintes entidades:-----

-
(i) sociedades gestoras no âmbito de processos de titularização de créditos e no âmbito de emissão de obrigações hipotecárias, nos termos previstos na respetiva legislação, limitando-se a utilização dos dados em função do objeto social daquelas entidades; -----

(ii) candidatas a cessionárias no âmbito de operações de venda de créditos da Caixa.

33.3- Este consentimento é revogável a todo o tempo por cada um dos titulares de dados pessoais identificados. -----

33.4- A revogação do consentimento não prejudica a licitude do tratamento efetuado pela CGD até à data de produção de efeitos da revogação.-----

Carla M. L. S.
Pedro M. L. S.
João L. S.



Caixa Geral de Depósitos

Anexo (I) - (a que se refere a cláusula relativa a comissões e outros encargos)

Crédito Imobiliário a Particulares com e sem garantia hipotecária

- Crédito à Habitação que seja garantido ou não por hipoteca ou outra garantia equivalente habitualmente utilizada sobre imóveis, destinado à aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento e pagamento do sinal devido no âmbito da futura aquisição de imóvel para essas finalidades.
- Crédito para Investimento Imobiliário, que seja garantido ou não por hipoteca, destinado à aquisição ou construção de habitação para arrendamento.
- Outros créditos garantidos por hipoteca sobre imóvel, nomeadamente Crédito para Obras, aquisição de Terrenos, MultiOpções, Crédito Hipotecário ao Consumo, Crédito Consolidado Hipotecário e Investimento Imobiliário.

	Comissões			Acresce Imposto (1)	Outras condições
	Em %	Euros (Min/Max)	Valor Anual		
Comissões durante a vigência do contrato					
1. Comissão de reembolso antecipado parcial					
• Taxa fixa	2,00%	--	--	IS 4%	(2)
• Taxa variável	0,50%	--	--		
2. Comissões de processamento					
(8)					
• Prestações mensais - Clientes residentes no Continente e nas Regiões Autónomas	--	€ 2,75	€ 30,00	IS 4%	--
• Prestações mensais - Clientes residentes no Estrangeiro	--	€ 3,30	€ 39,60	IS 4%	--
• Prestações não mensais					
Trimestrais	--	€ 4,95	€ 19,80	IS 4%	--
Semestrais	--	€ 4,95	€ 9,90	IS 4%	--
3. Comissão pela recuperação de valores em dívida					
(3)					
• Prestação vencida e não paga de valor ≤ € 50.000,00	4,00%	€12,00/€150,00	--	IS 4%	--
• Prestação vencida e não paga de valor > € 50.000,00	0,50%	--	--	IS 4%	--
4. Comissões associadas a atos administrativos					
• Emissão de declaração de dívida	--	€ 50,00	--	IVA 23%	(4) (5) (9)
• Emissão de declaração de encargos de dívida	--	€ 30,00	--	IVA 23%	(9)
• Emissão de extratos de conta de empréstimos em vigor	--	€ 100,00	--	IVA 23%	--
• Renúncia ao ónus de Inalienabilidade ou outros ónus	--	€ 100,00	--	IVA 23%	--
• Extinção de Procurações Irrevogáveis					
Revogação sem documento	--	Isenta	--	--	--
Com emissão de declaração particular	--	€ 82,64	--	IVA 23%	--
Revogação em Notário Público	--	€ 82,64	--	IVA 23%	--
Renúncia em Notário Privativo	--	€ 93,15	--	IVA 23%	--
• Emissão de 2.ª Via de Declaração de IRS	--	€ 16,26	--	IVA 23%	--
5. Vistoria de Imóveis	--	€ 135,00	--	IS 4%	(6)
6. Alteração de maturidade e/ou alteração de Taxa Fixa para outro tipo de taxa, durante o período de Taxa Fixa	Alteração não permitida	--	--	--	
7. Reavaliação de Avaliação	--	€ 230,00	--	IS 4%	(10)
8. Reapreciação de Avaliação	--	€ 135,00	--	IS 4%	(11)
Comissões no termo do contrato					
7. Comissão de Reembolso antecipado total					
• Taxa fixa	2,00%	--	--	IS 4%	(7)
• Taxa variável	0,50%	--	--		
8. Emissão de extratos de conta de empréstimos liquidados	--	€ 150,00	--	IVA 23%	--
9. Extinção de Procurações Irrevogáveis					
• Revogação sem documento	--	Isenta	--	--	--
• Com emissão de declaração particular	--	€ 82,64	--	IVA 23%	--
• Revogação em Notário Público	--	€ 82,64	--	IVA 23%	--
• Renúncia em Notário Privativo	--	€ 93,15	--	IVA 23%	--
10. Emissão de 2.ª via de documento de dístrate (cancelamento de hipotecas)	--	€ 70,00	--	IVA 23%	--

[Handwritten signatures and initials]

- Nota (1) IS - Imposto do Selo.
- Nota (2) O reembolso antecipado parcial pode ocorrer em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com o vencimento das prestações e mediante pré-aviso mínimo de sete dias úteis à Caixa Geral de Depósitos.
- Nota (3) Nos casos de reembolso antecipado por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional não será cobrada esta comissão.
Comissão a cobrar uma única vez por cada prestação vencida e não paga.
- Em caso de mora no pagamento do capital, acrescem juros de mora calculados à taxa de juros remuneratórios aplicável à operação, acrescida de uma sobretaxa anual máxima de 3%, calculados sobre o capital vencido e não pago.
Em caso de mora no pagamento de comissões, despesas e outros encargos, acrescem juros de mora calculados nos termos do regime geral que decorre do artigo 102º do Código Comercial, calculados sobre as quantias vencidas e não pagas.
- Nota (4) Não aplicável no âmbito da realização de operações de reembolso antecipado parcial ou total do contrato de crédito, ou de transferência do crédito para outra instituição.
- Nota (5) Comissão isenta de IVA e IS se a declaração se destinar a instruir um pedido de proteção jurídica, ao abrigo do art.º 9.º da Lei n.º 34/2004, de 29 de julho.
- Nota (6) Comissão aplicável aos empréstimos cujo capital é libertado em tranches, nomeadamente os destinados a obras ou construção, sendo cobrada uma comissão sempre que é efetuada uma vistoria.
As vistorias são efetuadas após contratação da operação de crédito e visam o acompanhamento da evolução da obra ou da construção. Esta comissão é cobrada sempre que é efetuada uma vistoria, independentemente de ter sido, ou não, cobrada a comissão de avaliação (em média duas vistorias).
- Nota (7) O reembolso antecipado total pode ocorrer em qualquer momento do contrato, mediante pré-aviso mínimo de dez dias úteis à Caixa Geral de Depósitos.
Nos casos de reembolso antecipado por motivos de morte, desemprego ou deslocação profissional não será cobrada esta comissão, conforme disposto nos n.ºs 9, 10 e 11 do Artigo 23º do DL n.º 74-A/2017, de 23 de junho.
É dispensada a cobrança de comissão aos clientes que já tenham proposto novo crédito imobiliário de valor igual ou superior ao montante em dívida do empréstimo a liquidar, desde que o mesmo se encontre autorizado e seja contratado na liquidação de operações por indemnização de Seguro de Vida, não será cobrada esta comissão.
- Nota (8) A comissão não é aplicável às operações contratadas após 01/01/2021, conforme Artigo 6º da Lei n.º 57/2020.
- Nota (9) A comissão não é aplicável à emissão de declarações de dívida ou qualquer outra declaração emitida com o mesmo propósito, quando esta tenha por fim o cumprimento de obrigações para acesso a apoios ou prestações sociais e serviços públicos, até ao limite anual de seis declarações, conforme Artigo 6º da Lei n.º 57/2020.
- Nota (10) Será cobrada uma comissão de avaliação/reavaliação por cada imóvel avaliado, aquando da receção do pedido.
A avaliação tem a validade de 1 ano. Sempre que seja apresentado um pedido de financiamento com a mesma garantia de um empréstimo já em curso, com avaliação válida, não há lugar a cobrança de comissão de avaliação.
- Nota (11) Aplicável nos casos em que seja solicitada, pelo cliente, a reapreciação da avaliação do imóvel.
Serão cobradas as comissões correspondentes a cada reapreciação solicitada, na data de receção do pedido.
Caso o valor atribuído ao imóvel, no âmbito da reapreciação da avaliação, seja superior ao atribuído no relatório de avaliação anterior, o valor desta comissão será devolvido ao cliente.

[Local e data]

(Assinaturas dos Outorgantes)

Lisboa, 04 JANEIRO, 2022

António Machado

Pedro Moisés

[Assinatura]



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Gina Rodrigues

CÉDULA PROFISSIONAL: 5280C

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Certificação de fotocópias

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

CAIXA GERAL DE DEPOSITOS SA

NIPC [REDACTED]

OBSERVAÇÕES

Cópia Certificada de Documento Particular autenticado

EXECUTADO A: 2022-02-04 09:05

REGISTADO A: 2022-02-04 09:05

COM O N.º: 5280C/3823

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código [REDACTED]



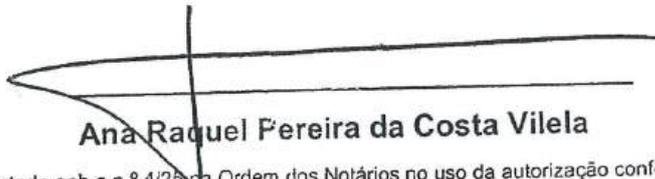
NOTÁRIO
Pedro Nunes Rodrigues

CERTIFICO

- UM** – Que a fotocópia apensa a esta certidão está conforme o original. _____
- DOIS** – Que esta fotocópia foi extraída de folhas **sessenta e quatro** a folhas **sessenta e sete** do livro de notas número **quinhentos e vinte** para escrituras diversas, deste Cartório, do respectivo documento complementar. _____
- TRÊS** – Que ocupa **vinte e oito** páginas, que as folhas têm aposto o selo branco e estão numeradas e por mim rubricadas. _____
- QUATRO** – Que o valor desta certidão está incluído na conta da escritura a que se refere, da qual foi emitido recibo. _____

Lisboa, vinte e quatro de Setembro de dois mil e dezoito.

A Colaboradora,


Ana Raquel Ferreira da Costa Vilela

(Colaboradora registada sob o n.º 4/29 da Ordem dos Notários no uso da autorização conferida pelo Notário Pedro Alexandre Barreiros Nunes Rodrigues nos termos do artigo 8º do Decreto-Lei 26/2004 de 04.02 publicitada no sítio da Ordem dos Notários em 26/06/2018)

Pedro Nunes Rodrigues
NOTÁRIO

Livro 520

Fl. 64

- 4

COMPRA E VENDA E MÚTUO COM HIPOTECA

No dia vinte e quatro de Setembro de dois mil e dezoito, em Lisboa, no Cartório Notarial de Pedro Alexandre Barreiros Nunes Rodrigues, sito na Rua Mouzinho da Silveira, número trinta e dois, primeiro andar, perante mim, o Notário, compareceram como outorgantes: _____

PRIMEIRO

JORGE MANUEL MIRANDA TEMUDO BARATA, _____ e mulher **ANABELA FIALHO TRINDADE TEMUDO BARATA**, NIF _____ casados sob o regime da comunhão de adquiridos, natural ele da freguesia de Campo Grande, concelho de Lisboa, ela da freguesia de Santa Isabel, concelho de Lisboa, residentes na _____ titulares, respectivamente, dos cartões de cidadão número _____ válido até _____ emitidos pela República Portuguesa, o qual outorga ainda na qualidade de **PROCURADOR** de seus filhos: _____

a) **MARIANA CIRNE TRINDADE TEMUDO BARATA**, _____ solteira, maior, natural da freguesia de São Francisco Xavier, concelho de Lisboa, residente na _____

b) **GONÇALO MARIA CIRNE TRINDADE TEMUDO BARATA**, _____ solteiro, maior, natural da freguesia de Trafaria, concelho de Almada, residente na _____

c) **TIAGO MARIA CIRNE TRINDADE TEMUDO BARATA**, NIF _____

[REDACTED] solteiro, maior, natural da freguesia de Trafaria, concelho de Almada, residente na [REDACTED]

[REDACTED] No uso dos poderes conferidos por Procuções, documentos que ARQUIVO. [REDACTED]

SEGUNDO

a) ANA CATARINA GAMBOA VAZ, [REDACTED] natural da freguesia de Campo Grande, concelho de Lisboa, solteira, maior, residente na [REDACTED]

[REDACTED] titular do cartão de cidadão número [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pela República Portuguesa; e [REDACTED]

b) PEDRO NUNO DE OLIVEIRA SANTOS [REDACTED] natural da freguesia e concelho de São João da Madeira, solteiro, maior, residente na [REDACTED] titular do cartão de cidadão número [REDACTED] emitido pela República Portuguesa. [REDACTED]

TERCEIRO

ANA SOFIA SANTOS AFONSO BRAVO RODRIGUES, casada, natural da freguesia de São Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, com domicílio profissional na [REDACTED]

[REDACTED] titular do Cartão de Cidadão [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, a qual outorga na qualidade de **PROCURADORA SUBSTABELECIDADA** em nome e representação da "**CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.**", com o número único de matrícula e de pessoa colectiva [REDACTED] com sede

Pedro Nunes Rodrigues
NOTÁRIO

Livro 520

Fl. 65

— 44

em Lisboa, na Avenida João XXI, número 63, com o capital social de cinco mil e novecentos milhões de euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, no uso dos poderes conferidos por PROCURAÇÃO e SUBSTABELECIMENTO, documentos depositados online, com o código de acesso [REDACTED] adiante abreviadamente designada por Caixa ou Credora. _____

Verifiquei a identidade dos outorgantes pela exibição dos mencionados documentos de identificação. _____

PELOS PRIMEIROS OUTORGANTES FOI DITO: _____

Que renunciam ao direito de habitação a que se refere o imóvel adiante identificado, e que autorizam o cancelamento da respectiva inscrição correspondente à **Ap. 4.136, de 12/05/2010.** _____

PELO PRIMEIRO OUTORGANTE, NA INDICADA QUALIDADE, FOI DITO: _____

Que pela presente escritura e pelo preço de **SETECENTOS E QUARENTA MIL EUROS**, que já recebeu, vende em nome dos seus representados, aos segundos outorgantes, livre de quaisquer ónus ou encargos, o seguinte bem imóvel: _____

_____ **FRACÇÃO AUTÓNOMA** designada pela letra "P", correspondente ao OITAVO ANDAR LETRA A – habitação, e dois lugares de estacionamento com os números 1 e 32 e arrecadação com o número AR03, todos na primeira cave, a qual faz parte do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, denominado QUINTA DA TORRE DO FATO, situado em Lumiar, na [REDACTED]

[REDACTED] na freguesia de Lumiar, concelho de Lisboa,

descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número **MIL DUZENTOS E SESSENTA E QUATRO** da dita freguesia, com a aquisição registada a favor dos vendedores nos termos da inscrição correspondente à **Ap. 4.136, de 12/05/2010**, afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição correspondente à **Ap. 29, de 14/05/1997**, inscrito na matriz predial urbana da respectiva freguesia sob o artigo **2.939**, com o valor patrimonial correspondente à fracção de € **231.960,48**. _____

PELOS SEGUNDOS OUTORGANTES FOI DITO: _____

Que aceitam a venda nos termos exarados. _____

Que receberam neste acto o certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior com o número SCE161906023, emitido para a mencionada fracção autónoma. _____

PELOS SEGUNDOS E TERCEIRA OUTORGANTES, NA INDICADA QUALIDADE, FOI DITO: _____

Que, pela presente escritura, a *Caixa Geral de Depósitos, S.A.*, concede aos segundos outorgantes, (adiante designados por parte devedora) um empréstimo da quantia de **QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL EUROS**, importância de que estes se confessam desde já solidariamente devedores, para aquisição da fracção atrás identificada. Tal empréstimo reger-se-á pelas cláusulas constantes da presente escritura bem como pelas cláusulas constantes do documento complementar elaborado nos termos do número dois do artigo sessenta e quatro do Código do Notariado. _____

Em garantia: _____

Pedro Nunes Rodrigues NOTÁRIO	
Livro	520
Fol.	66
- - - - -	

3
A

a) do capital emprestado, no referido montante **QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL EUROS**; _____

b) dos respectivos juros, que se fixam, para efeitos de registo até à taxa anual de três vírgula quatrocentos por cento, acrescida, em caso de mora, de uma sobretaxa até três por cento, ao ano; e _____

c) das comissões, despesas, outros encargos e respectivos juros de mora emergentes deste contrato, despesas que, para efeitos de registo, se fixam em dezoito mil euros; _____

A parte devedora **CONSTITUI HIPOTECA**, a favor da *Caixa Geral de Depósitos, S.A.* sobre a fracção autónoma ora adquirida e à qual atribuem o valor de **SEISCENTOS E SETENTA MIL EUROS**. _____

PELA TERCEIRA OUTORGANTE, NA SUA INVOCADA QUALIDADE, FOI DITO: _____

Que para a sua representada aceita a confissão de dívida e hipoteca nos termos exarados. _____

MAIS DECLARARAM O PRIMEIRO E SEGUNDOS OUTORGANTES: _

Que o indicado preço foi pago do seguinte modo: _____

- Cinquenta mil euros, em vinte e cinco de Junho de dois mil e dezoito, através de transferência de fundos da conta com o IBAN _____ (ordenante) para a conta nº _____ do Millennium BCP (beneficiária); _____

- Quarenta e dois mil e quinhentos euros, em vinte e seis de Junho de dois mil e dezoito, através de transferência de fundos da conta com o IBAN _____ (ordenante) para a mencionada conta beneficiária; _____

- O remanescente do preço no valor de seiscentos e quarenta e sete mil e quinhentos euros, nesta data, através do cheque bancário com o número 6913664277 sacado sobre a CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A. _____

Que nos termos e para os efeitos do n.º 1 do artigo 40.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro para a transacção realizada houve intervenção de mediação imobiliária pela sociedade "FCGM – SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.", titular da licença n.º 5.086-AMI. _____

ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM. _____

ARQUIVO: _____

a) Declarações com os números 160.818.322.437.030 e 160.018.322.442.033 relativas ao Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis emitidas pela A.T., liquidadas e pagas a 24/09/2018, no montante de € 22.200,00 cada; _____

b) Declarações com os números 163.918.079.579.997 e 163.618.079.579.881, emitidas pela A.T., relativas ao Imposto de Selo, Verba 1.1 da TGIS liquidadas e pagas na mesma data, no montante de €2.960,01 cada. _____

c) O mencionado documento complementar. _____

EXIBIRAM: _____

a) Certidão predial permanente com o código de acesso [REDACTED] [REDACTED] consultada hoje online no respectivo site comprovativa dos indicados elementos prediais, onde consta averbada autorização de utilização número 242, emitida em 05/06/1998 pela Câmara Municipal de Lisboa para o prédio a que pertence a mencionada fracção autónoma; _

Pedro Nunes Rodrigues NOTÁRIO	
Livro	520
Fol.	67
- 44	

u
44

b) Caderneta predial urbana obtida via Internet em 24/09/2018, relativa ao imóvel da área do Serviço de Lisboa-11, comprovativa dos indicados elementos matriciais. _____

_____ Foi feita a consulta on-line ao direito de preferência no respectivo site através do anúncio 46.120/2018 de 10/08/2018 por onde verifiquei que as entidades competentes não manifestaram a intenção de exercer o direito legal de preferência. _____

Esta escritura foi lida aos outorgantes e aos mesmos explicada quanto ao seu conteúdo.

- *M. Almeida*
- *Anabela Inemudo Baida*
- *Pedro M. L.*
- *Catarina Baida*
- *Que todos juntos Afonso Branco Pereira*

o notário,

J. Almeida

conta registada dos o ni- 4357 - 44

GINA RODRIGUES
ADVOGADA
CP 5280c



Registo na OA n.º 5280C/ 3823

(nos termos do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006 de 29 de Março e da

Portaria n.º 657-B/2006 de 29 de Junho)

CERTIFICAÇÃO DE FOTOCÓPIA

Eu, **Gina Rodrigues**, advogada cédula profissional n.º 5280c, [REDACTED]
com domicílio profissional na [REDACTED] em [REDACTED]
[REDACTED] concelho de [REDACTED] **CERTIFICO** que conferi no Edifício
Amoreiras Square, na Rua Carlos Alberto da Mota Pinto, 17 – 3º B 1070-313 Lisboa
a fotocópia em anexo, designada por "Documento Particular Autenticado",
que está conforme o documento original que me foi apresentado, e que
restituí.-----

Lisboa, 4 de fevereiro de 2022

A Advogada,

Gina Rodrigues
ADVOGADA
CP n.º 5280c

7
Veloso
ca
d
7

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia quatro de Fevereiro de 2022 no escritório da GPA- Edifício Amoreiras Square, na Rua Carlos Alberto da Mota Pinto, 17 – 3º B 1070-313 Lisboa, perante mim, **Gina Rodrigues**, Advogada, titular da cédula profissional n.º 5280C, e [REDACTED] com domicílio profissional na [REDACTED], em [REDACTED] compareceram como Outorgantes:

PRIMEIRO

OSCAR LIMA COELHO VELOSA, casado, natural de Cabo Verde, de nacionalidade portuguesa, portador do cartão de cidadão n.º [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pela Republica Portuguesa, residente na [REDACTED] que outorga com os necessários poderes na qualidade de **PROCURADOR** em representação de , **DAVID LUÍS GIL-ESTEBAN MUÑOZ**, Contribuinte Fiscal [REDACTED] e **ANA FILIPA MATIAS VELOSA**, Contribuinte Fisca [REDACTED] casados sob o regime da separação de bens, naturais, ele de Espanha, de nacionalidade espanhola, e ela da [REDACTED] concelho de Lisboa, respetivamente portadores da Carta de Identidade [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pelas autoridades espanholas e do Cartão de Cidadão [REDACTED] emitido pela Republica Portuguesa, residentes [REDACTED] [REDACTED] adiante designado por **Primeiro Contratante**.

SEGUNDOS

DR. PEDRO NUNO de OLIVEIRA SANTOS, Contribuinte Fiscal [REDACTED] e **ANA CATARINA GAMBOA VAZ**, Contribuinte Fiscal [REDACTED] ambos solteiros, maiores, naturais ele da freguesia e concelho de São João da Madeira , ela da freguesia de Campo Grande concelho de

el
7
sm

Lisboa , respetivamente portadores dos Cartões de Cidadão n.ºs [REDACTED] válido até [REDACTED] ambos emitidos pela Republica Portuguesa, residentes na [REDACTED] adiante designados por **Segundos Contratantes**.

TERCEIRA

CARLA SOFIA DE JESUS CORREIA, que também usa e assina **CARLA DE JESUS CORREIA**, solteira, maior, natural da freguesia e concelho de [REDACTED] portadora do cartão de cidadão n.º [REDACTED] válido até [REDACTED] Advogada, titular da cédula profissional 59037C, com domicílio profissional na [REDACTED] a qual outorga na **qualidade de PROCURADORA SUBSTABELECIDADA em representação da CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.**, com sede na Av. João XXI, nº 63, em Lisboa, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 500 960 046, com o capital social de € 3.844.143.735, adiante designada por **Terceira Outorgante ou CAIXA**.

Verifiquei:

- a identidade dos outorgantes pela exibição dos respetivos documentos de identificação;
- a qualidade e suficiência de poderes do primeiro outorgante, por procuração que arquivo,
- a qualidade e poderes da Terceira Outorgante, através de consulta de Procuração lavrada em 22/10/2020, no Notariado Privativo da Caixa Geral de Depósitos, S.A., conjugada com a consulta do Substabelecimento com termo de autenticação efetuado em 22/07/2021, pela Advogada titular da cédula profissional 56333C, com domicílio profissional em Lisboa, ambos depositados no sítio www.procuracoesonline.mj.pt, com o código de acesso [REDACTED] encontrando-se o referido Substabelecimento depositado em 2021-07-27, pelas 17:26:10.

Os Outorgantes apresentaram o documento anexo que é um **CONTRATO DE COMPRA E VENDA E MÚTUO COM HIPOTECA**, com **DOCUMENTO COMPLEMENTAR** e **ANEXO I** que ficam anexos e que dele fazem parte integrante, tendo declarado que já o leram e que estão

perfeitamente inteirados do seu conteúdo e o assinaram e que o mesmo exprime a sua vontade e a dos seus representados.

Os Outorgantes declararam que corresponde inteiramente à verdade o teor da cláusula constante do contrato que aqui se autentica relativa ao valor do preço e respetivos meios e datas de pagamento, a qual aqui se tem por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais.

Pelos Outorgantes foi declarado que **as partes recorreram a mediação imobiliária**, prestada por **PONTUAL SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIARIA LDA**, licença AMI nº 476, tendo-lhes sido feita advertência de que a omissão ou a prestação de falsas declarações sobre a intervenção de mediador imobiliário no contrato faz incorrer as partes na pena aplicável ao crime de desobediência, prevista no artigo 348.º do Código Penal, por aplicação do nº 3 do artigo 40.º, da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro.

Mais declaram que, nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei 74-A/2017 de 23 de Junho reconhecem ter decorrido o período de reflexão de sete dias.

A Parte Compradora declara que recebeu nesta data da Parte Vendedora, o Certificado emitido no âmbito do SCE (**Certificado Energético n.º SCE62953732**), nos termos do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 07 de Dezembro, relativamente ao Imóvel objeto da Compra e Venda contratada.

Verificados:

- Certidão Permanente do Registo Predial com o código de acesso [REDACTED]
- - PROCURAÇÃO comprovativa da qualidade e suficiência de poderes do primeiro outorgante, qua arquivo
- Procuração e Substabelecimento comprovativos da qualidade e poderes da Terceira Outorgante, ambos consultados no sítio www.procuracoesonline.mj.pt, respetivamente com a chave de acesso [REDACTED]

- Foi feita a consulta do Registo Central do Beneficiário Efetivo através do NIPC da Terceira Contratante, no sítio online <https://rcbe.justica.gov.pt>;

Handwritten signature and initials:
A stylized signature above the number '2', with 'MSR' written below it.

Exibidos:

- Caderneta Predial Urbana do Serviço de Finanças de MONTEMOR-O-NOVO, obtida em 29/12/2021;
- Caderneta Predial Rústica do Serviço de Finanças de MONTEMOR-O-NOVO, obtida em 29/12/2021;
- Certificado Energético entregue pela Parte Vendedora à Parte Compradora;
- Alvará de Licença de Utilização nº 9/2013 emitida em 15.03.2013, pela Câmara Municipal de Montemor-o-Novo;

Arquivados:

- Documento único de cobrança de IMT n.º 160.022.047.152.038, no valor de 16.329,88 €, liquidado em 03.02.2022 e pago hoje;
- Documento único de cobrança de IMT n.º 160.422.047.163.030, no valor de 16.329,88 €, liquidado em 03.02.2022 e pago hoje;
- Documento único de cobrança n.º 163.222.002.614.253, comprovativo do pagamento do Imposto do Selo da verba 1.1 da TGIS, no valor de 2.280,00 €, liquidado em 03.02.2022 e pago hoje;
- Documento único de cobrança n.º 163.422.002.614.431, comprovativo do pagamento do Imposto do Selo da verba 1.1 da TGIS, no valor de 2.280,00 €, liquidado em 03.02.2022 e pago hoje;
- Procuração outorgada e autenticada em 12 de dezembro de 2021, pela advogada Rute Castro de Sousa, CP 12644L, com domicílio profissional em Lisboa;
- -certidão emitida pelo Serviço de Finanças de Montemor O novo que atesta a instauração do processos de cadastro geométrico em relação ao artigo rústico n.º198 secção Q.
- 2 assentos de nascimento, por onde verifiquei a evolução do estado civil dos representados do primeiro contratante;

Mais se declara que o Imposto de Selo de verba 17.1.3, da TGIS, no valor de 2 735,70 Euros será liquidado pela CAIXA de acordo com o Artigo 23º do Código do Imposto de Selo.

2
3

Adverti os segundos outorgantes que devem no prazo máximo de trinta dias apresentar cópia do presente contrato no Serviço de Finanças respetivo para que se proceda à alteração de titularidade na matriz.

A leitura e explicação do Documento Particular que aqui se autentica e deste Termo de Autenticação foram efetuadas em voz alta e na presença dos Outorgantes, com a advertência de que de seguida, e nesta mesma data, o mesmo vai ser depositado eletronicamente, para sua plena validade, em www.predialonline.pt.

PRIMEIROS CONTRATANTES

Francisco Carlos Veloso

SEGUNDOS CONTRATANTES

Pedro N. S.

Patrícia Cabral

TERCEIRA CONTRATANTE

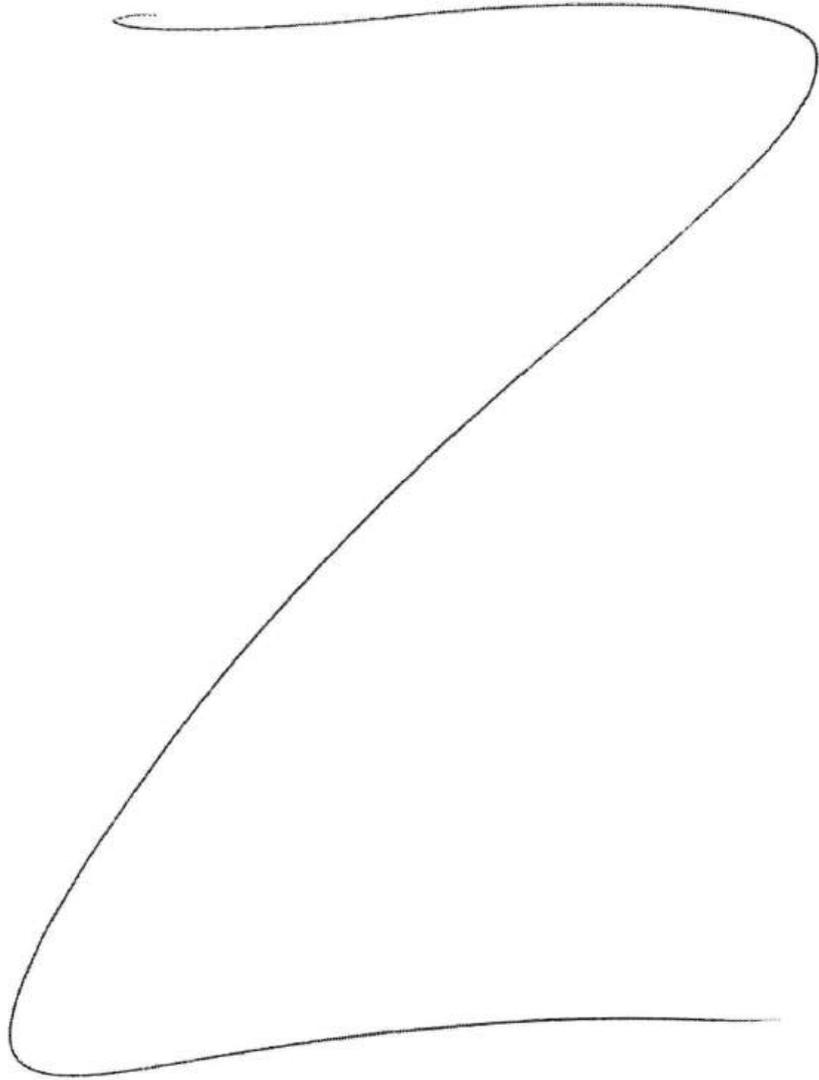
Barbora

ENTIDADE AUTENTICADORA

Imo plus

IMÓVEL
AVOZADA
C. R. 218 419 686
Tl. 222 07 956

1.1
d
—
3
cm





NOTÁRIO

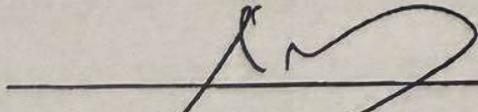
Joaquim António Barata Lopes

CERTIDÃO

----- Eu, abaixo assinada, **Maria de Fátima da Silva Lopes Lourenço**, colaboradora inscrita sob o número 1/17, do notário **Joaquim António Barata Lopes**, por ele devidamente autorizada, conforme foi devidamente publicitado no sítio da Ordem dos Notários em 25 de Julho de 2018, no uso da competência delegada, certifico que a presente fotocópia está conforme ao original e foi extraída neste Cartório, da escritura exarada de **cinquenta e dois** a folhas **cinquenta e cinco** do livro de notas para escrituras diversas número **TREZENTOS E SETENTA E SEIS - A**, e do respectivo **documento complementar** que dela faz parte integrante. -----

----- Contém *catorze folhas*, impressas frente e verso, as quais têm aposto o selo branco em uso neste cartório. -----

----- Lisboa, dezoito de Janeiro de dois mil e dezanove. -----


Conta incluída na factura n.º: 203 / 2019

Foi emitido recibo.

P
A-

COMPRA E VENDA E
MÚTUA COM HIPOTECA

-----No dia dezoito de Janeiro de dois mil e dezanove, no meu
Cartório Notarial, sito em Lisboa, na Avenida da Liberdade, número
sessenta e sete - B, terceiro andar, perante mim, Notário Joaquim António
Barata Lopes, compareceram como outorgantes: -----

PRIMEIRO -----

-----Pedro Nuno de Oliveira Santos, [REDACTED] solteiro,
maior, natural da freguesia e concelho de São João da Madeira, residente na
[REDACTED] -----

SEGUNDO -----

-----Ana Cristina Estêvão Farto Amaro, que profissionalmente
também usa Ana Cristina Farto, casada, natural da freguesia de S. Julião,
concelho de Setúbal, com domicílio profissional na Rua Almirante Reis, nº
74, Vila Fresca de Azeitão, Setúbal. -----

-----Outorga na qualidade de procuradora em representação de
Yufeng Gao, [REDACTED] natural da China, de nacionalidade chinesa,
e de Peter Yinpei Wei, [REDACTED] natural da China, de
nacionalidade norte americana, casados entre si no regime equivalente ao
regime português da separação de bens, residentes em [REDACTED]
[REDACTED] -----

TERCEIRO -----

-----Adelaide Maria Martins de Andrade Silva, casada, natural de
[REDACTED] Advogada com domicílio profissional na
[REDACTED] -----

Modelo 8023 - TPO - Tipografia, Lda. - Torres

-----Outorga na qualidade de procuradora em representação da sociedade comercial anónima com a firma "Novo Banco, S.A.", com o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva 513.204.016, com sede na Avenida da Liberdade, número cento e noventa e cinco, Lisboa, com o capital social de cinco mil e novecentos milhões de euros, constituído por deliberação do Conselho de Administração do Banco Portugal tomada em reunião extraordinária de três de Agosto de dois mil e catorze, nos termos do n.º 5 do art.º 145.º-G do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, para o qual foram transferidos activos e passivos, elementos extrapatrimoniais e activos sob gestão do Banco Espírito Santo, S.A., identificados na referida deliberação, adiante abreviadamente designado por BANCO. -----

Verifiquei: -----

-----a) A **identidade** dos outorgantes pela exibição dos cartões de cidadão com os números de identificação civil, respectivamente: [REDACTED]

[REDACTED] válido até [REDACTED]
[REDACTED] válido até [REDACTED] -----

-----b) A **qualidade** de que se arroga a segunda outorgante por pública forma de procuração que apresentou. -----

-----c) A **qualidade** de que se arroga a terceira outorgante por consulta à procuração arquivada electronicamente, no site a esse fim destinado, com o [REDACTED] e os elementos identificativos da sociedade sua representada pela certidão permanente on-line, com [REDACTED] que também consultei. -----

7

25

DECLAROU O PRIMEIRO OUTORGANTE: -----

----- Que, pelo preço de quatrocentos e oitenta e cinco mil euros, já recebido, vende aos representados da segunda outorgante, *Yufeng Gao e Peter Yinpei Wei*, em comum e partes iguais, livre de ónus ou encargos, a fracção autónoma individualizada pela letra "E", correspondente ao segundo andar direito, destinado a habitação, do prédio urbano sito na Rua Marcos Portugal, n.ºs 33-A, 33 e 33-B, Santa Isabel, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número cento e setenta e dois, da freguesia de Santa Isabel, afecto ao regime da propriedade horizontal registada pela apresentação sete, de dez de Setembro de mil novecentos e oitenta e cinco, com a aquisição registada a seu favor pela apresentação dezasseis, de dez de Novembro de dois mil e quatro, prédio inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1984 Freguesia de Misericórdia, com o valor patrimonial correspondente à fracção de 109.423,75€. -----

----- Que sobre a fracção incide uma hipoteca voluntária registada favor do "Novo Banco, S.A." pela apresentação dezassete, de dez de Novembro de dois mil e quatro e respectivo averbamento de transmissão de crédito a que coube a apresentação três mil e setenta, de vinte e seis de Junho de dois mil e quinze, cujo cancelamento já se encontra devidamente assegurado, conforme resulta da declaração emitida pelo mesmo Banco, credor hipotecário, em oito de Janeiro de dois mil e dezanove, que exibiu. --

DECLAROU A SEGUNDA OUTORGANTE: -----

----- Que, para os seus representados, aceita a presente venda nos termos exarados, -----

DECLARARAM O PRIMEIRO E A SEGUNDA OUTORGANTES: -----

Modelo 1000 - 7.º F.º - 1.º de 1999 - Lisboa - 1.º de 1999

-----Que o referido preço de venda foi já integralmente pago da seguinte forma: -----

-----i) Por meio de duas transferências bancárias, uma efectuada em dezanove de Dezembro de dois mil e dezoito, e outra efectuada em trinta e um de Dezembro de dois mil e dezoito, em que são ordenantes os representados da segunda outorgante, [REDACTED]

[REDACTED] ambos junto do Novo Banco, e beneficiário o primeiro outorgante, [REDACTED]

----- ii) Por meio de cheque bancário emitido pelo Novo Banco, S.A. com o número [REDACTED] entregue neste acto ao primeiro outorgante. ----

-----Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 40.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro e sob sua inteira responsabilidade, que o contrato de compra e venda aqui titulado teve intervenção do mediador imobiliário denominado "Travessia Azul - Mediação Imobiliária, Lda.", titular da licença 8671 - AMI. -----

DECLARARAM A SEGUNDA E A TERCEIRA OUTORGANTES:----

-----Que, para aquisição da fracção autónoma atrás identificada, os representados da segunda outorgante solicitaram ao "Novo Banco, S.A.", representado pela terceira outorgante, um empréstimo no montante de trezentos e setenta e cinco mil euros, que neste acto recebem e que, nesta data, é concedido aos representados da segunda outorgante, pelo prazo de trinta anos, a contar do próximo dia *um*, ao abrigo do Regime Geral de Crédito à Habitação, regulado pelo Decreto-Lei número 74-A/2017, de 23 de Junho e demais legislação complementar, empréstimo do qual a segunda

8

35

outorgante confessa os seus representados solidariamente devedores. -----

-----Que, em caução e garantia de todas as responsabilidades assumidas nos termos do presente contrato, nomeadamente juros que forem devidos e ainda das despesas judiciais e extrajudiciais que, para efeitos de registo, se fixam em *quinze mil euros*, a segunda outorgante, em nome dos seus representados, **constitui**, a favor do "NOVO BANCO, S.A.", **hipoteca voluntária**, sobre a fracção autónoma supra identificada, à qual foi atribuído, para fins estatísticos, o *valor da aquisição*. -----

PELA TERCEIRA OUTORGANTE FOI DITO:-----

----- Que, para o Banco seu representado, **aceita a confissão de dívida e a hipoteca**, nos termos exarados. -----

DECLARARAM A SEGUNDA E A TERCEIRA OUTORGANTES:-----

-----Que este empréstimo se regula ainda pelas condições constantes do documento complementar já referido, elaborado de harmonia com o n.º 2 do artigo 64.º do Código do Notariado, que fica a fazer parte integrante desta escritura e cujo conteúdo perfeitamente conhecem, pelo que é dispensada sua leitura, neste acto. -----

Assim o outorgaram. -----

Arquiva-se:-----

----- a) A pública forma da procuração apresentada pela segunda outorgante; -----

----- b) O documento complementar; -----

----- c) Documentos números 160.419.019.234.030 e 160.019.019.244.035, relativos à liquidação do IMT, devido pela presente transmissão, e os talões multibanco com a mesma referência, -----

Modelo 1002 - 2010 - 10/2010 - 10/2010 - 10/2010

comprovativos do respectivo pagamento, no montante de 13.882,38€ cada, efectuado hoje; -----

----- d) Documentos números 163.319.000.999.294 e 163.219.000.999.448, relativos à liquidação do Imposto do Selo previsto na verba 1.1. da TGIS, e os talões multibanco com a mesma referência, comprovativos do respectivo pagamento, no montante de 1.940,00€ cada, efectuado hoje; -----

----- e) Certidão predial online com o código [REDACTED]

[REDACTED] por onde verifiquei os elementos prediais. -----

----- **Exibiram:** -----

----- a) Caderneta predial urbana do Terceiro Serviço de Finanças de Lisboa, obtida via internet em 03 de Janeiro de 2019, comprovativa dos elementos matriciais. -----

----- b) Certidão extraída em vinte e seis de Novembro de dois mil e quatro pelo Cartório Notarial de São João da Madeira, de escritura aí lavrada nessa mesma data a folhas oitenta e seis e seguintes do livro de notas número seiscentos e doze -D, na qual se certifica que foi emitida pela Câmara Municipal de Lisboa, a Licença de Utilização n.º 337, de 29 de Dezembro de 1987, para o prédio de que faz parte a fracção autónoma transmitida (com excepção da loja existente no rés-do-chão com prolongamento para a cave). ---

----- **Verifiquei:** -----

----- a) Que foi entregue pelo primeiro à segunda outorgante o respectivo CERTIFICADO ENERGÉTICO número SCE184093429. ---

----- b) Pela consulta do estado do pedido 660/2019 que nenhuma entidade manifestou intenção de exercer o direito de preferência. -----

✕

ur

----- Foi feita aos outorgantes a leitura e explicação do conteúdo da presente escritura, tendo, nos termos do artigo 40.º da citada Lei n.º 15/2013, advertido o primeiro e a segunda outorgantes do dever de declararem a intervenção de empresa de mediação imobiliária de que tenham conhecimento, sob pena de o cliente da mediadora incorrer na pena de desobediência prevista no artigo 348.º do Código Penal. -----

Luís António Estêvão Fernandes
João Carlos de Figueiredo Silva

O Notário,

[Handwritten signature]

Factura: 203

; Registo: PA 200

; Estatística: 49 e
50

✕

IMAVESSIAZUL - Mediação Imobiliária, Lda
 Contribuinte n.º 508994047
 Av. Fontes Pereira de Melo, nº 35 LJ C
 Lisboa
 1050-118 LISBOA
 Telef. +351 919 230 919 Fax.
 Capital Social 25.000,00 EUR
 Cons. Reg. Com. Lisboa
 Matrícula N.º 508994047
 Licença IMPIC nº 8671

Portugal | Sotheby's
 INTERNATIONAL REALTY

Exmo.(s) Sr.(s)
 PEDRO NUNO DE OLIVEIRA SANTOS

Original

Factura FA 2019/7

V/N.º Contrib.	Requisição	Moeda	Câmbio	Data			
208899650		EUR	1,00	2019-01-11			
Desc. Cli.	Desc. Fin.	Vencimento	Condição Pagamento	Valor			
0,00	0,00	2019-01-11	Pronto Pagamento	28.878,05			
Artigo	Descrição	Qt.	Un.	Pr. Unitário	Desc.	IVA	Valor
00VND001	Comissões de Mediação Imobiliária	1,00	UN	28.878,05	0,00	23,00	28.878,05
	IMÓVEL 103180439						
	Rua Marcos Portugal, 33-A, 33 e 33-B 2						
	Direito						
	1200-257 Lisboa						
	Lisboa - Portugal						

Inclui dedução do certificado energético nº
 SCE184093429, no valor de 273,00€ com
 IVA incluído

FA 2019-Processado por Programa Certificado n.º 0030/AT / FA 2019/7 / © PRIMAVERA BSS /

Quadro Resumo de Impostos

Taxa/Valor	Incid./Qtd.	Total	Motivo Isenção
IVA (23,00)	28.878,05	6.641,95	

Mercadoria/Serviços	28.878,05
Descontos Comerciais	0,00
Desconto Financeiro	0,00
Portes	0,00
Outros Serviços	0,00
Adiantamentos	0,00
IEC/Outras Contribuições	0,00
IVA	6.641,95
Acerto	0,00

Total (EUR) 35.520

Cada escritório é jurídica e financeiramente independente.
 e bens/serviços foram disponibilizados/concluídos nesta data (art. 36º do CIVA).

CONTRATO DE DOAÇÃO DE AÇÕES

Relativa a participações sociais da sociedade TECMACAL, Equipamentos Industriais, S.A.

Doador: Pedro Nuno Oliveira Santos, solteiro, maior, residente na [REDACTED] titular do Cartão de Cidadão com o n.º de identificação civil [REDACTED] válido até [REDACTED] contribuinte fiscal [REDACTED] na qualidade de vendedor (adiante designado “**DOADOR**”)

Donatário: Américo Augusto dos Santos, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria Augusta Leite de Oliveira Santos, residente na [REDACTED] S. João da Madeira, titular do Cartão de Cidadão com o n.º de identificação civil [REDACTED] válido até [REDACTED] contribuinte fiscal [REDACTED] (adiante designado “**DONATÁRIO**”)

CONSIDERANDO QUE:

- A. **DOADOR** e **DONATÁRIO** são acionistas da sociedade denominada **TECMACAL, Equipamentos Industriais, S.A.**, sociedade comercial anónima com sede na Rua dos Combatentes do Ultramar, Zona Industrial I, 3700-089 São João da Madeira, com o número de matrícula e de pessoa coletiva 500345821, com o capital social de €: 1.005.000,00, representado por 201.000 ações com o valor nominal de €: 5,00 (cinco euros) cada uma (doravante “Sociedade”).
- B. O **DOADOR** é filho do **DONATÁRIO**, sendo este assim ascendente daquele.
- C. O **DOADOR** afirma, sob sua responsabilidade exclusiva, que é detentor de 1.000 (mil) ações ordinárias e nominativas, com o valor nominal de € 5 (cinco euros) cada uma, representativas de 0,497512% do capital social da Sociedade (doravante, “as Ações”).
- D. O **DOADOR** doa pelo presente contrato aquelas 1.000 (mil ações) ordinárias e nominativas, com o valor nominal de € 5 (cinco euros) cada uma, ao **DONATÁRIO**, que aceita a doação.

É, livremente e de boa-fé, outorgada a presente DOAÇÃO, nos seguintes termos:

1º

1. Pelo presente documento, o DOADOR doa ao DONATÁRIO as Ações melhor identificadas no Considerando C), totalmente livres de quaisquer ônus, encargos ou quaisquer outras responsabilidades.
2. O DONATÁRIO, por sua vez, declara expressamente que aceita a presente DOAÇÃO, nos exatos termos constantes deste documento.
3. O DOADOR e o DONATÁRIO obrigam-se a executar atempadamente todos os atos e formalidades que sejam necessários para a válida e efetiva transmissão da titularidade das Ações objeto da presente DOAÇÃO.
4. A doação das Ações será feita com todos os direitos e créditos inerentes às mesmas.
5. A tradição para a posse e propriedade do **DONATÁRIO** das Ações objeto deste Contrato ocorre na presente data, produzindo este Contrato plenos efeitos a contar da data da sua celebração.
6. Perante terceiros e a própria Sociedade, a presente doação só produzirá efeitos após comunicada à Sociedade, ficando a cargo do DONATÁRIO essa obrigação de comunicação.

2º

Em virtude da relação familiar entre o DOADOR e o DONATÁRIO referida no Considerando B), o presente Contrato está isento de Imposto de selo, nos termos e ao abrigo do disposto no Art.º 6º, alínea e) do Código do Imposto de Selo.

3º

Todos os custos e despesas emergentes da doação de Ações serão suportados pelo DONATÁRIO.



4º

1. O DOADOR declara estar ciente e aceitar que este Contrato é celebrado pelo DONATÁRIO no pressuposto da veracidade das declarações aqui prestadas pelo DOADOR, nos termos dos números seguintes.
2. O DOADOR declara que:
 - a) Não existem quaisquer limitações legais, contratuais, estatutárias ou outras à celebração do presente Contrato nos termos aqui estabelecidos;
 - b) Não se encontra pendente nem, tanto quanto é do seu conhecimento, se prevê venha a ser intentada, qualquer ação que afete ou possa vir a afetar gravemente a celebração deste Contrato e bem assim o seu cumprimento;
 - c) As Ações encontram-se livres de quaisquer ónus, encargos ou direitos de terceiros;
 - d) Não é parte em nenhum Contrato parassocial, pacto de preferência, contrato de opção de compra, venda ou troca ou qualquer negócio jurídico que tenha como objeto as Ações;
 - e) Todas as informações prestadas e a documentação entregue para efeitos da celebração e execução deste Contrato são verdadeiras, completas, atuais e exatas, não omitindo qualquer facto ou circunstância que possa alterar o respetivo conteúdo ou que a possa tornar falsa ou enganosa.

5º

1. A nulidade ou anulabilidade de qualquer uma das disposições do presente Contrato não afetará a validade das restantes, que se manterão em vigor com as devidas alterações, salvo se se puder razoavelmente inferir que uma das Partes não teria celebrado o presente Contrato sem a disposição declarada nula ou anulada.
2. No caso previsto no número anterior as Partes comprometem-se a acordar, de boa-fé, uma disposição que substitua a Cláusula inválida e que, na medida do legalmente permitido, produza os mesmos efeitos e/ou reponha o espírito e os objetivos subjacentes à mesma.

6º

O presente Contrato reger-se-á pela lei portuguesa e a resolução de qualquer litígio dele decorrente deverá ser submetido, exclusivamente, à jurisdição do tribunal que para o efeito se mostrar competente.

Feito aos 24 de Fevereiro do ano de dois mil e vinte e três,
em dois exemplares, qualquer um deles valendo como original.

O DOADOR

Pedro N. L. B.

O DONATÁRIO

Jantos

PAULA JOÃO CORREIA
ADVOGADA

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia treze de março de dois mil e vinte e três, perante mim, Paula João Correia, Advogada inscrita no Conselho Regional do Porto da Ordem dos Advogados, titular da cédula profissional n.º 4559P, com escritório sito na Rua Durbalino Laranjeira, n.º 29, 1.º, 3700-108 S. João da Madeira, com poderes para o ato, atribuídos pelo Art.º 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29.03 e Portaria n.º 657-B/2006, de 29.06, compareceram como outorgantes: _____

PRIMEIRO OUTORGANTE: **Pedro Nuno Oliveira Santos**, solteiro, maior, contribuinte fiscal n.º _____ portador do cartão de cidadão n.º _____ emitido pela República Portuguesa, válido até _____ residente na _____

SEGUNDO OUTORGANTE: **Américo Augusto dos Santos**, casado no regime da comunhão de adquiridos com Maria Augusta Leite de Oliveira Santos, contribuinte fiscal _____ portador do cartão de cidadão _____ emitido pela República Portuguesa, válido até _____ residente na _____

Verifiquei a identidade dos Outorgantes pela exibição dos documentos de identificação, os quais restituí.

E pelos Outorgantes foi dito que o documento anexo (**CONTRATO DE DOAÇÃO DE AÇÕES**), foi por eles lido e assinado e que o mesmo exprime a sua vontade. _____

O presente termo de autenticação foi lido e feita a explicação do seu conteúdo aos outorgantes. _____

Registado na Ordem dos Advogados, sob o n.º 4559P/1939, em 13.03.2023

A Advogada,


PAULA JOÃO CORREIA
ADVOGADA
Rua Durbalino Laranjeira, n.º 29, 1.º andar
3700-108 SÃO JOÃO DA MADEIRA
Tel. 256822151

Rua Durbalino Laranjeira, N.º 29, 1.º Andar, 3700-108 S. João Madeira/ Tel.: 256 822 151/

E-Mail: paulajoaocorreia-4559p@adv.oa.pt



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Paula João Correia

CÉDULA PROFISSIONAL: 4559P

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Autenticação de documentos particulares

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Pedro Nuno Oliveira Santos

Cartão de Cidadão [REDACTED]

Américo Augusto dos Santos

Cartão de Cidadão [REDACTED]

EXECUTADO A: 2023-03-13 17:17

REGISTADO A: 2023-03-13 17:19

COM O N.º: 4559P/1939

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código [REDACTED]

PAULA JOÃO CORREIA
ADVOGADA
Rua Durbalino Laranjeira, nº29, 1º andar
3700-108 SÃO JOÃO DA MADEIRA
Tel. 256822151

64
29



CARTÓRIO NOTARIAL SÃO JOÃO DA MADEIRA
NOTÁRIA
MARIA ADELAIDE ESTEVES GONÇALVES

FOTOCÓPIA

CERTIFICO que a presente fotocópia, composta por dez
folhas, está conforme o original e foi extraída da escritura lavrada de
folhas oitenta e seis a folhas oitenta e nove
do Livro de Notas para Escrituras Diversas seiscentos e doze - D

Cartório Notarial de São João da Madeira, 26 de Novembro
de dois mil e quatro

A Notária / _____.^a Ajudante,

[Handwritten Signature]

CONTA:

Art.º 20 n.º 4 3500

São trinta e cinco
euros

conta Registada sob o n.º 631

CARTÓRIO
DE
SÃO JOÃO DA MADEIRA
Livre 612-0
Fls. 86
[Handwritten signature]

COMPRA E VENDA E MÚTUO COM HIPOTECA E FIANÇA

No dia vinte e seis de Novembro do ano dois mil e quatro, no Cartório Notarial do concelho de São João da Madeira, perante mim, Elza Aguiar Correia de Pinho, Segunda Ajudante do mesmo Cartório, em exercício **MARIA ADELAIDE ESTEVES GONÇALVES**, se encontrar a participar num Seminário Ibérico na cidade de Coimbra, compareceram como outorgantes: -----

PRIMEIRO

Adam Saleh Bagunaid, solteiro, maior, natural de Holanda, donde é nacional e residente em [REDACTED] e quando em Portugal à [REDACTED] [REDACTED] portador do bilhete de identidade número [REDACTED] emitido em [REDACTED] pela respectiva entidade emissora, contribuinte fiscal número [REDACTED] -----

SEGUNDO

Pedro Nuno de Oliveira Santos, solteiro, maior, natural da freguesia e concelho de São João da Madeira, residente à [REDACTED] portador do bilhete de identidade número [REDACTED] emitidos em [REDACTED] [REDACTED] pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa, contribuinte fiscal número [REDACTED] adiante designado por mutuário. -----

TERCEIRO

Dr. Rui Miguel da Costa Leite, casado, natural da freguesia de Vila Chã, concelho de Vale de Cambra, e residente na [REDACTED] nesta cidade de São João da Madeira, o qual outorga na qualidade de procurador do: -----

2
1

7

Banco Espírito Santo, S.A., Sociedade Aberta, com sede em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número mil seiscentos e sete com o capital social de um bilião de euros, titular do cartão de Pessoa Colectiva número 500 852 367. Verifiquei a qualidade para este acto do outorgante pela procuração já arquivada neste Cartório Notarial no maço de documentos que as partes pretendem arquivar do ano de dois mil como documento número cento e setenta e sete. -----

QUARTOS

Américo Augusto dos Santos e mulher **Maria Augusta Leite de Oliveira Santos**, casados sob o regime da comunhão de adquiridos, ambos naturais da freguesia e concelho de São João da Madeira, onde são residentes à rua [REDACTED] contribuintes fiscais números [REDACTED]
[REDACTED] -----

Verifiquei a identidade do primeiro, segundo pela exibição dos seus documentos de identidade e a do terceiro e quartos outorgantes por conhecimento pessoal. -----

Declarou o primeiro outorgante que vende ao segundo outorgante o seguinte: -----

Fracção autónoma, designada pela letra “E”, destinada a habitação, sita no segundo direito, com três assoalhadas, cozinha e casa de banho, e demais composição constante da escritura de propriedade horizontal. -----

Esta fracção pertence ao prédio sito à Rua Marcos Portugal, nº 33A, 33 e 33B, freguesia de Santa Isabel, concelho de Lisboa, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 702, com o valor patrimonial tributário correspondente à fracção de 78.923,40 euros, está descrito na Sétima

3

CARTÓRIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
Livro 612-0
Fls. 87
<i>[assinatura]</i>

Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número cento e setenta e dois, freguesia de Santa Isabel, estando a aquisição da fracção registada a favor do vendedor pela inscrição G-um e afecto ao regime de propriedade horizontal pela inscrição F-um. -----

Que esta venda é feita pelo preço de **duzentos e quarenta e cinco mil euros**, quantia já recebida. -----

Mais declarou o primeiro outorgante sob sua responsabilidade: -----

Que esta fracção se destina exclusivamente a habitação. -----

Declarou o segundo outorgante: -----

Que aceita a presente compra nos exarados e que destina o imóvel a sua habitação própria e permanente. -----

Que a presente aquisição se encontra pendente de registo provisório a seu favor pela apresentação número dezasseis de dez de Novembro do ano de dois mil e quatro. -----

Declararam o segundo e terceiro outorgantes, este na qualidade em que outorga: -----

Que por esta mesma escritura, ele, segundo outorgante, se confessa devedor ao Banco Espírito Santo S.A, que o terceiro outorgante representa, da importância de **cento e setenta e cinco mil euros**, que neste acto recebeu do mesmo Banco, por empréstimo que este lhe concede ao abrigo das normas para o **regime geral do crédito à habitação**. -----

Que o referido empréstimo, no montante de **cento e setenta e cinco mil euros**, será liquidado em **trinta anos**, em **trezentas e sessenta prestações mensais constantes sucessivas de capital e juros**, vencendo-se a primeira no dia dez do mês seguinte a esta escritura, com a respectiva

4
1

regularização de juros. -----

Que a taxa de juro inicial do empréstimo será de **dois vírgula oitenta e cinco por cento**, correspondente à taxa anual efectiva de **dois vírgula oitenta e nove por cento**. A taxa válida para efeitos de registo predial é a efectiva. -----

Que a taxa de juro aplicável ao empréstimo será revista com a periodicidade **trimestral** e corresponderá à **Euribor** de referência, acrescida de **zero vírgula seis por cento**. A **Euribor** de referência é calculada todos os meses e corresponde à média aritmética das taxas **Euribor** a **três meses** dos dias úteis do mês anterior, com arredondamento para o **oitavo superior**. O mutuante também poderá alterar a taxa de juros, desde que essa alteração resulte de alterações impostas pelo Banco de Portugal quanto ao ratio de solvabilidade. A alteração da taxa de juros tornar-se-á efectiva trinta dias após a sua comunicação, por escrito, ao mutuário. -----

Que, em garantia do bom pagamento da importância mutuada, acrescida dos juros que forem devidos e ainda das despesas judiciais e extrajudiciais que o banco mutuante tenha de fazer no caso de ir a juízo para manter e assegurar o seu crédito e acessórios, em qualquer processo, e que para efeitos de registo são computadas em **sete mil euros**, ele, segundo outorgante, por esta mesma escritura, constitui hipoteca a favor do Banco Espírito Santo, S.A. sobre o imóvel atrás identificado e ora adquirido, hipoteca que se encontra pendente de registo provisório a favor do mesmo Banco pela apresentação número dezassete de dez de Novembro de dois mil e quatro. -----

5

CARTÓRIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA	
Livro	627
Fls.	88
gab	

Declararam os quartos outorgantes: -----

Que, em seu nome pessoal constituem-se fiadores e principais pagadores por tudo quanto venha a ser devido ao Banco Espírito Santo, S.A., Sociedade Aberta, em consequência do empréstimo que o mutuário contraiu junto do Banco Espírito Santo, S.A. Sociedade Aberta, e aqui titulado, com expressa renúncia ao benefício da excussão prévia, dando já o seu acordo a quaisquer modificações de taxa de juro e bem assim às alterações de prazo, regime de crédito que venham a ser convencionadas entre o Banco credor e o devedor. -----

A fiança ora constituída manter-se-á plenamente em vigor enquanto subsistir qualquer dívida de capital, de juros ou de despesas, constituídas por qualquer forma, imputável ao indicado devedor. -----

Declararam o segundo, terceiro e quartos outorgantes: -----

Que os referidos empréstimo e hipoteca se regulam pelos termos constantes do documento complementar, elaborado em conformidade com o número dois do artigo sessenta e quatro do Código do Notariado, que vai ficar anexo a esta escritura, que os outorgantes declararam conhecer perfeitamente pelo que dispensam a sua leitura. -----

Declarou o terceiro outorgante: -----

Que para o Banco que representa aceita a confissão de dívida e hipoteca e fiança nos termos exarados. -----

Mais declararam todos os outorgantes sob sua inteira responsabilidade: -----

Que o negócio deste imóvel não foi objecto de intervenção de mediador imobiliário. -----

ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM. -----

Exibiram: -----

a) Certidão emitida pela 7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa em 23 de Novembro de 2004; -----

b) Certidão emitida pelo Serviço de Finanças de Lisboa, 2º Bairro, em 08 de Novembro de 2004; -----

c) Alvará de licença de utilização número trezentos e trinta e sete, emitido pela Câmara Municipal de Lisboa, em 29 de Dezembro de 1987, para todo o prédio, com excepção da loja existente no rés do chão com prolongamento para a cave. -----

Arquivo: -----

a) Documentos comprovativos da liquidação e cobrança do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) número 160.104.020.118.803, de 22 de Novembro de 2004; -----

b) Pública forma do officio emitido pela Câmara Municipal de Lisboa donde consta que o Município de Lisboa não é titular do direito de preferência na alienação da dita fracção; -----

c) Pública forma de uma declaração do IPPAR donde consta que os imóveis sitos à dita Rua Marcos Portugal não estão abrangidos por qualquer servidão administrativa da área do património cultural prédio; -----

d) Documento complementar. -----

Adverti os outorgantes de que incorrem na pena prevista para o crime de falsidade de depoimento ou declaração perante notário ou funcionário nomeado para a sua substituição, se tiverem prestado, omitido ou falseado as referidas informações previstas no nº 1 do artº 50º do Decreto-Lei nº

211/2004 de 20 de Agosto. -----

Esta escritura foi lida em voz alta aos outorgantes e aos mesmos explicado o seu conteúdo, tendo sido lida pelo primeiro outorgante, e lavrada pelo escrivão Luís Manuel Soares de Jesus. -----

O primeiro outorgante declarou dominar e conhecer a língua portuguesa, tendo por isso dispensado a intervenção de intérprete. -----

Bagameda

Redo Nuno Oliveira Santos
A jul d 10
America August do Santa
Nacia Antik teite b. Jout

A Notária, deo a seguinte escritura

ETA Aquia Couen de Pulo

Estatística: Séries JFEND Cadernetas 995625388 Verbetes 512 83 Jeub

Conta registada sob o número 2528 Jeub

Liquidado o imposto do selo: 1.985,00 euros (1.1 e 15.1. da TGIS) Jeub

DOC. N.º	17
Livro	612-D
Fol.	86
Data	26/11/2004
A Notária	
(Maria Adelaide Esteves Gonçalves)	

8

Documento complementar elaborado nos termos do número dois do artigo sessenta e quatro do Código do Notariado, que instrui a escritura lavrada n

Cláusulas pelas quais se regula o empréstimo concedido pelo Banco Espírito Santo, S.A., Sociedade Aberta, adiante designado Banco, ao abrigo da legislação em vigor para concessão de **crédito à habitação**.

1.ª — O capital mutuado vencerá juros à taxa fixada nos termos do presente contrato, sendo o pagamento das prestações de capital e/ou juros efectuado nos respectivos vencimentos por débitos na conta de depósitos à ordem aberta em nome do(s) mutuário(s), a qual estes se obriga(m) a manter com provisão suficiente para o efeito.

2.ª — Para efeitos do presente contrato, considera-se «período de juros» cada um dos períodos sucessivos contados a partir da presente data com a periodicidade definida para o pagamento de prestações.

O pagamento dos juros será efectuado postecipadamente no último dia de cada período de juros, coincidindo as datas das prestações de juros com as das prestações de capital.

As variações da taxa de juro, ocorridas com a periodicidade de revisão definida no corpo desta escritura, produzirão efeitos a partir do início da contagem subsequente.

3.ª — O(s) mutuário(s) podem, na data de revisão da taxa aplicável ao empréstimo, de acordo com a periodicidade de revisão definida no corpo deste contrato, requerer a passagem para a taxa variável indexada à taxa de referência interna do Banco, mediante o pagamento de uma comissão.

4.ª — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se a manter um seguro de imóvel sobre o prédio hipotecado, ficando a constar na respectiva apólice, ou em acta adicional, o Banco como credor hipotecário, que fica com o direito de, em caso de sinistro, receber a indemnização devida.

2
3
4
5
6
7
8
9
10

5.^a — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se a manter seguro(s) de vida pelo prazo e montante do empréstimo, para garantir, em caso de morte ou invalidez, a liquidação do montante em dívida de capital e juros. -----

6.^a — A apólice e actas adicionais dos seguros referidos ficam em poder do Banco, e só com o seu prévio acordo poderá(ão) o(s) mutuário(s) alterá-los ou anulá-los, obrigando-se o(s) mesmo(s) a reforçar as garantias prestadas sempre que o Banco o considere necessário. -----

O(s) mutuário(s) é(são) obrigado(s) a mostrar que tem(têm) em dia o pagamento dos prémios dos seguros. Em caso de atraso por parte do(s) mutuário(s) no cumprimento dessas obrigações, poderá o Banco alterar ou anular os seguros e efectuar os correspondentes pagamentos, debitando os respectivos custos na conta de depósitos à ordem dos mutuário(s) aberta no Banco. -----

7.^a — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se a ter pagos e em dia todos os impostos, licenças, contribuições e taxas relativos ao mencionado imóvel, bem como a exhibir os documentos comprovativos de tais pagamentos, quando solicitados, podendo o Banco mutuante, em caso de incumprimento de tal obrigação, efectuá-los, debitando a conta à ordem do(s) mutuário(s). -----

8.^a — O(s) mutuário(s) obriga(m)-se ainda a não efectuar obras de alteração no imóvel, sua habitação, sem prévia autorização escrita do Banco mutuante, e a fazer as que por este ou por outras entidades competentes lhe(s) forem indicadas por escrito. -----

9.^a — As importâncias em dívida cujo pagamento seja obrigação emergente deste contrato tornar-se-ão imediatamente exigíveis em caso de arresto, penhora, alienação ou arrendamento do bem dado em hipoteca, assim como em caso de incumprimento por parte do(s) mutuário(s) de qualquer das obrigações dele decorrentes, iniciando-se a contagem dos juros à taxa máxima em vigor para as operações activas de igual prazo, acrescida de sobretaxa por mora de dois por cento ao ano. -----

10.^a — Correrão por conta do(s) mutuário(s) e serão por ele(s) pagas, em conformidade com a

3 20
1

conta apresentada pelo Banco mutuante, conta que aqui se refere para os devidos efeitos, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, incluindo as de advogados e solicitadores, que aquele haja de fazer para segurança e cobrança do seu crédito, bem como todas as demais despesas que resultem da celebração e execução deste contrato.-----

11.^a — A presente hipoteca é constituída com a máxima amplitude legal em garantia do bom pagamento da importância mutuada, acrescida dos juros que forem devidos, contados à taxa estabelecida, e ainda das despesas judiciais e extrajudiciais que o Banco tenha de fazer no caso de ir a juízo para manter e assegurar o seu crédito e acessórios em qualquer processo, e subsistirá enquanto o Banco não estiver integralmente pago, abrangendo benfeitorias e acessões presentes e futuras, bem como indemnizações devidas por sinistro, expropriação, e quaisquer outras, que o Banco poderá receber até ao pagamento integral das responsabilidades garantidas.

12.^a — Poderão ser feitos reembolsos antecipados nas datas de vencimento das prestações, no valor mínimo de mil duzentos e quarenta e seis euros e noventa e nove cêntimos cada.-----
A amortização total antecipada, bem como as amortizações parciais na parte da sua soma que exceder vinte e cinco por cento do capital mutuado, serão acrescidas do pagamento de três por cento sobre o valor do reembolso.-----

- Pedro Nuno Oliveira Santos
- Rigel de Ut
- ~~Arcebispo~~ ~~Santo~~
- Henrique António Leite O. S. J.
A2: ~~Sp...~~ ou ~~exerc...~~
ETA ~~Sp...~~ ~~corren~~ ~~de...~~



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 07 - EVORA CONCELHO: 06 - MONTEMOR-O-NOVO FREGUESIA: 12 - UNIÃO FREG DE NOSSA SENHORA DA VILA, NOSSA SENHORA DO BISPO E SILVEIRAS

ARTIGO MATRICIAL: 6120 NIP:

Descrito na C.R.P. de : MONTEMOR - O - NOVO sob o registo nº: 2184

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 07 - EVORA CONCELHO: 06 - MONTEMOR-O-NOVO FREGUESIA: 12 - UNIÃO FREG DE NOSSA SENHORA DA VILA, NOSSA SENHORA DO BISPO E SILVEIRAS Tipo: URBANO

Artigo: 1627

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: FAZENDA DO CHÃO Lugar: MONTENOR-O-NOVO Código Postal: 7050-001 MONTEMOR-O-NOVO

CONFRONTAÇÕES

Norte: proprietário Sul: proprietário Nascente: proprietário Poente: proprietário

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Habitação Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 248,2300 m² Área de implantação do edifício: 248,2300 m² Área bruta de construção: 248,2300 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 248,2300 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2022 Valor patrimonial actual (CIMI): €51.980,00 Determinado no ano: 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 191.035,00 Coordenada Y: 182.662,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
51.980,00	=	665,00	x	227,5840	x	1,00	x	0,40	x	1,010	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa + Ab - 220,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 7966957 Entregue em : 2024/02/21 Ficha de avaliação nº: 11845004 Avaliada em :

2024/02/26

TITULARES

Identificação fiscal: [REDACTED] Nome: PEDRO NUNO DE OLIVEIRA SANTOS

Morada: [REDACTED]

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/2 Documento: DOCUMENTO PARTICULAR Entidade:



218419686

Identificação fiscal: [REDACTED] Nome: ANA CATARINA GAMBOA VAZ

Morada: [REDACTED]

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/2 Documento: DOCUMENTO PARTICULAR Entidade:

218419686

Emitido via internet em 2024-05-27

O Chefe de Finanças

(Orlando Jacinto Maximino Matilde)

