



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

RA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

## **ANEXO V**

**Minuta tipo do contrato promessa compra / venda**

**Artigo 15.º n.º 4**

CONTRATO-PROMESSA PARA COMPRA E VENDA DE \_\_\_\_ FRAÇÕES  
AUTÓNOMAS DESTINADAS A HABITAÇÃO, COM RESPETIVOS  
ESTACIONAMENTOS E ARRECADAÇÕES

Entre,

XXXXXX, NF \_\_\_\_\_ natural da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, titular do  
cartão de cidadão nº \_\_\_\_\_, válido até \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, adiante designado por promitente-vendedor

E

**IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, EPERAM**, pessoa  
coletiva de direito público, criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de  
24 de agosto, com sede na cidade do Funchal, na Rua Dr. Pestana Júnior, número seis,  
Campo da Barca, Funchal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do  
Funchal sob o número único, fiscal de pessoa coletiva e matrícula 511 035 365,  
representada neste ato por **João Pedro Pereira e Sousa** que outorga na qualidade de  
Presidente do Conselho de Administração, em cumprimento da deliberação tomada a  
\_\_\_ de \_\_\_ de 202\_\_\_, com poderes de representação que decorrem dessa mesma  
deliberação, adiante designada por promitente-compradora,

É celebrado contrato-promessa de compra e venda de fração autónoma destinada a  
habitação, nos termos das seguintes cláusulas, aplicando-se no omissis a legislação civil:

PRIMEIRA

(Objeto)

Um – Pelo presente contrato e na sequência da oferta pública aberta pela IHM –  
Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, por anúncios publicados nos dias  
\_\_ e \_\_ dos Jornais... Diário, o promitente-vendedor promete vender à promitente-  
compradora e esta promete comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos e  
completamente desocupada de pessoas e de bens, as \_\_\_ frações autónomas destinadas a  
habitação e respetivos estacionamento em número de \_\_\_\_\_ e arrecadações em número  
de \_\_\_\_\_, conforme identificação no mapa anexo ao presente contrato, que deste faz  
parte integrante, que constituirão a totalidade de edifício/empreendimento a construir  
por si no prédio \_\_\_\_\_ localizado a \_\_\_\_\_, freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de

\_\_\_\_\_, inscrito em seu nome na matriz predial sob o artigo \_\_\_\_º, descrito na Conservatória do Registo Predial de \_\_\_\_\_ sob o n.º \_\_\_\_\_ designada pela letra «\_\_» destinado a habitação, a qual inclui uma arrecadação e \_\_\_ estacionamento(s), a que corresponde a licença de construção n.º \_\_\_\_\_, emitida pela Câmara Municipal de \_\_\_\_\_ aos \_\_\_\_\_, cuja cópia se anexa a este contrato.

2- Durante a execução da obra de construção do edifício/empreendimento, não poderá ser vedado o acesso aos técnicos da promitente compradora, para aferição do andamento dos trabalhos.

3 – Constituem parte integrante do presente contrato o Regulamento da Oferta Pública referida no ponto anterior e a proposta apresentada pelo promitente comprador, que estão em anexo.

## SEGUNDA

(Preço)

Um - O preço total devido pela promitente-compradora ao promitente-vendedor, pelas aqui prometidas compras das frações autónomas, estacionamentos e arrecadações, é no valor total de \_\_\_\_\_, \_\_\_ Euros (extenso), conforme discriminado no quadro em anexo, salvo as alterações decorrentes da alteração da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, designadamente a atualização dos coeficientes utilizados para a fórmula de cálculo do custo de promoção ou da homologação final de preços por parte do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP por valores inferiores caso o promitente-vendedor pretenda a obtenção de apoios públicos estatais inerentes ao regime da construção e venda de habitação a custos controlados, conforme previsto no Regulamento da oferta pública, situações em que serão estes últimos os valores a considerar.

Dois – O valor global da aquisição será pago no ato da outorga da escritura notarial que formalizará a mesma.

## TERCEIRA

(Escritura Notarial)

Um - No prazo de \_\_\_\_\_ meses a contar da presente data, em cartório notarial da cidade do Funchal a designar pela promitente-compradora, será outorgada a escritura

notarial que formalizará a compra e venda aqui prometida, devendo para o efeito a promitente-compradora notificar o promitente-vendedor, através de carta registada com aviso de receção, com antecedência mínima de 10 dias sobre a data da respetiva outorga, informando do local, dia e hora designadas para o efeito.

Dois – O prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado por mais seis meses desde que devidamente fundamentado.

#### QUARTA

(Documentação das frações autónomas)

Um - Para a completa instrução da escritura notarial que formalizará a compra e venda aqui prometida, o promitente-vendedor entregará, com a antecedência de 30 dias relativamente ao prazo no ponto um da cláusula anterior, à promitente-compradora toda a documentação relativa às frações autónomas, estacionamentos e arrecadações identificadas na cláusula primeira deste contrato, em especial:

- a) certidão de teor de descrição e de todas as inscrições em vigor;
- b) ficha técnica; e
- c) certificado de desempenho energético, comprovativo do cumprimento exigências legais em termos de desempenho energético para edifícios de habitação, NZEB (edifício com necessidades quase nulas de energia), nomeadamente o previsto no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, e na Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro, ambos na sua redação atual, bem como os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético estabelecidos no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e dos critérios de eficiência energética de procura de energia primária inferior em, pelo menos, 20% ao requisito NZEB, incluindo a respetiva certificação, conforme os objetivos do Regulamento (EU) 2021/241, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de fevereiro de 2021;
- d) Documento emitido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, de onde conste a homologação final dos preços de venda das frações autónomas e partes assessórias, caso o promitente-vendedor pretenda a obtenção de apoios públicos estatais inerentes ao regime da construção e venda de habitação a custos controlados,

8  
4

Dois – No prazo referido no ponto anterior, deverá igualmente o promitente-vendedor entregar à promitente-compradora comprovativos de situação regularizada perante a Autoridade Aduaneira e Tributária e Segurança Social.

QUINTA  
(Eficácia Real)

As partes atribuem eficácia real a este contrato.

SEXTA  
(Execução específica)

É lícito o recurso, por qualquer das partes, à execução específica do presente contrato, conforme previsto no artigo 830.º do Código Civil.

SÉTIMA  
(Cláusula Penal)

Um- Por cada mês de atraso injustificado, por parte do promitente vendedor, para a outorga escritura definitiva, será aplicada uma penalização equivalente a 0,1 % do total do preço de venda do Edifício de Habitação/Empreendimento de Habitação Coletiva.

Dois – Em caso de incumprimento definitivo do presente contrato-promessa será aplicada uma penalização equivalente a 10 % do total do preço de venda do Edifício de Habitação/Empreendimento de Habitação Coletiva.

OITAVA  
(Dados pessoais)

A promitente-vendedora autoriza a promitente-compradora a proceder ao tratamento dos Seus dados pessoais unicamente para efeitos necessários decorrentes da outorga do presente contrato.

NOVA  
(Conformidade contratual)

Ambas as partes declaram que o presente contrato reflete a sua vontade livre incondicional e sem reservas e que o mesmo é para cumprir nos exatos termos que aqui ficam exarados.

A despesa prevista no presente contrato-promessa tem o compromisso n.º \_\_\_\_/202\_\_, prestado pelos serviços financeiros da promitente-compradora.

A presente construção foi em \_\_\_\_\_ certificada pelo IHRU/IHM como construção de habitação a custos controlados.

A minuta do presente contrato-promessa foi visada pela Secção Regional da Madeira do Tribunal de Contas, conforme ofício n.º \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_, registado nos serviços da segunda outorgante sob a referência E/ \_\_\_\_/202\_\_, de \_\_\_\_\_.

Anexos:

- Quadro identificativo das frações autónomas, com discriminação dos preços de compra e venda prometidos;
- Cópia de comunicação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, a homologar o projeto;
- Cópia de Licença de Construção n.º \_\_\_\_ emitida aos \_\_\_\_ de 202\_\_ de \_\_\_\_\_, pela Câmara Municipal de \_\_\_\_\_;
- Regulamento de Oferta Pública;
- Proposta apresentada pelo promitente-vendedor;

Feito em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes.

Funchal, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

O Promitente-Vendedor

A Promitente-Compradora

## ANEXO

### QUADRO DISCRIMINATIVO DAS FRAÇÕES AUTÓNOMAS

#### Fogos

1 – Fração Letra	Piso	Área Bruta	Tipologia	Preço de Venda
2 - Fração Letra	Piso	Área Bruta	Tipologia	Preço de Venda

#### Estacionamentos

1 – Localização	Preço de venda
2 – Localização	Preço de venda

#### Arrecadações

1 – Localização	Preço de venda
2 – Localização	Preço de venda