

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

PRIMEIRO:...

e

SEGUNDO:

sobre a identificação das partes, vendedor e comprador, ver “notas”

celebram entre si contrato de compra e venda, nos termos das cláusulas seguintes:

Primeira

Pelo preço de ... euros, que já recebeu e de que dá quitação, o PRIMEIRO vende ao SEGUNDO o prédio rustico, sito em ... , freguesia de ... , concelho de ... , descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número ... da freguesia de ... inscrito na matriz predial rustica sob o artigo ... , sendo de ... euros o seu valor patrimonial, que está registada a favor do vendedor pela inscrição G-

Segunda

O prédio rustico descrito na clausula primeira é vendido livre de ónus ou encargos.

Terceira

As partes aceitam a presente venda nos termos exarados

Quarta

No presente negócio as partes não recorreram a mediação imobiliária.

Bragança, ____/____/____

PRIMEIRO OUTORGANTE:

SEGUNDO OUTORGANTE:

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia ... , em ...¹, perante mim, ...², compareceram:

sobre a identificação das partes [vendedor e comprador], demais intervenientes e sobre a verificação da respetiva identidade, ver <i>notas</i> "
--

que, para autenticação, me apresentaram o contrato de compra e venda anexo, declarando que já o leram/que estão perfeitamente inteirados do seu conteúdo.

E que, advertidos de que, nos termos do disposto no artigo 40.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, o cliente de empresa de mediação imobiliária que omita a informação sobre a intervenção desta no contrato incorre na pena aplicável ao crime de desobediência previsto no art.º 348.º do Código Penal, declararam ainda que, para a compra e venda, não recorreram a mediação imobiliária.

Verifiquei:

- a identidade das partes ... e a qualidade e poderes para o presente ato ...³;

sobre a verificação da identidade das partes e demais intervenientes, ver <i>notas</i> "
--

- os elementos registrais do prédio transmitido por consulta da certidão permanente de registo predial, por certidão do teor da descrição e das inscrições em vigor, emitida pela Conservatória ... , no dia ..., que exibiram;
- os elementos matriciais por consulta da caderneta predial emitida no dia ... , que exibiram;
- a informação relativa à manifestação da intenção de exercício do direito legal de preferência⁴ por consulta do sítio www.casapronta.mj.pt/por

Exibiram:

- ⁵caderneta predial emitida no dia ...,

Ficam arquivados:

- documento único de cobrança do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis n.º ... , no valor de ... , liquidado no dia ... e pago no dia ... , e o extrato da declaração para a liquidação⁶,
- documento único de cobrança n.º ... , comprovativo do pagamento do imposto do selo da verba 1.1 da tabela geral, no valor de ..., liquidado no dia ... e pago no dia ... , e o extrato da declaração para a liquidação

Depois de lhes ter explicado o significado e os efeitos do documento que apresentaram, designadamente que a respetiva validade para titular o contrato de Compra e Venda, depende, não só da presente autenticação, mas também do depósito eletrónico em www.predialonline.mj.pt , que deverei efetuar ainda hoje, as partes declararam que o respetivo conteúdo exprime a sua vontade.

Finalmente, foi lido e explicado o presente termo. Tudo foi feito em voz alta na presença simultânea de todos os intervenientes.

[assinaturas das partes, demais intervenientes⁷ e da entidade autenticadora]

¹ Data, lugar e, quando solicitado pelas partes, a hora em que se realizou.

-
- ² nome completo da entidade que autentica o documento, menção da respetiva qualidade, da cédula e domicílio profissional, se for o caso.
- ³ Por consulta da certidão permanente de registo comercial, com o código de acesso n.º ... /por certidão de registo comercial emitida pela Conservatória de ... no dia ... , que **exibiram**. Ou ainda, por procuração ... / por fotocópia certificada da ata n.º ... [da assembleia geral/do conselho de administração] realizada dia ... /por certidão emitida pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários no dia ... , que arquivo.
- ⁴ Nos termos do disposto no art.º 27.º da Portaria n.º 1535/2008, de 30 de dezembro.
- ⁵ Certidão de escritura notarial ou outro documento, autêntico ou autenticado, do qual conste ter sido exibido o alvará de autorização de utilização.
- ⁶ Os documentos particulares que titulem atos sujeitos a registo predial não podem ser autenticados enquanto não se encontrar pago ou assegurado o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e o imposto do selo liquidados. Do termo de autenticação devem constar o valor dos impostos e a data da liquidação, ou a disposição legal que prevê a sua isenção (art.º 25.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho).
As entidades e profissionais com competência para autenticar documentos particulares que titulem atos ou contratos sujeitos a registo predial, não podem autenticar documentos particulares que operem transmissões de bens imóveis sem que lhes seja apresentado o extrato da declaração para liquidação de IMT e imposto do selo, acompanhada do correspondente comprovativo de cobrança, que arquivarão, disso fazendo menção no termo (cfr art.º 49.º, n.º 1, CIMT).
À liquidação do imposto do selo devido pelos atos e contratos previstos na verba 1.1 da tabela geral aplicam-se com as necessárias adaptações, as regras estabelecidas no CIMT (cfr art.º 23.º, n.º 4, do Código do Imposto do Selo).
- ⁷ São «intervenientes acidentais» os abonadores, intérpretes, peritos, tradutores, leitores ou testemunhas.
- Se o contrato estiver assinado a rogo, devem constar do termo o nome completo, a naturalidade, o estado e a residência do rogado e a menção de que o rogante confirmou o rogo no ato da autenticação. O termo de autenticação é assinado também pelo rogado.