



**CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE HABITAÇÃO  
EM PROPRIEDADE RESOLÚVEL - VP**

Entre

**O ESTADO ANGOLANO**, representado pela **Imogestin, S.A.**, ao abrigo do Decreto Presidencial n.º 329/14, de 29 de Dezembro, com Sede no Largo Rainha Ginga n.º3, 1ª andar, Luanda, com o número de Identificação Fiscal 5401039603, neste acto representada pelo **Sr. Rui António da Cruz**, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, doravante designado por “**PROMITENTE VENDEDOR**”,

E

-----, titular do bilhete de identidade n.º -----, emitido pela Direcção Nacional de Identificação aos -----, trabalhador no(a) -----, com a função -----, conforme documento em anexo III, residente no(a) -----, doravante designado por “**PROMITENTE COMPRADOR**”.

**CONSIDERANDO QUE,**

- A. O **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo proprietário e possuidor do Prédio Urbano n.º ----- Bloco -----, localizado na Urbanização-----, Município de -----, Província de -----, identificado na planta de localização em anexo I, que integra uma fracção destinada a habitação, a qual corresponde ao apartamento n.º-----, andar -----, do tipo -----, doravante designado por fracção, identificado na planta em anexo II, pendente de constituição de propriedade horizontal, bem como descrição na Conservatória de Registo e de inscrição na Repartição Fiscal competentes.
- B. O **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender a fracção identificada no Considerando A, ao **PROMITENTE COMPRADOR** e este reciprocamente promete comprar no regime de propriedade resolúvel;
- C. Tal prédio é propriedade do Estado, competindo à Imogestin, S.A., como Entidade Gestora, efectuar a gestão da sua venda, em representação do Estado, nos termos do disposto no Decreto Presidencial n.º 329/14, de 29/12, e Decreto Executivo Conjunto n.º 689/15, de 21/12, dos Ministérios das Finanças e do Urbanismo e Habitação;

É livremente celebrado, pelas Partes, o presente Contrato Promessa de Compra e Venda de Habitação, em Propriedade Resolúvel, doravante designado apenas por “Contrato”, o qual se rege pelas cláusulas seguintes e pela legislação aplicável:



## Cláusula 1ª

### Objecto

1. O presente Contrato tem como objecto definir as condições de compra e venda da fracção, identificada no Considerando A, deste contrato, ao abrigo do regime da propriedade resolúvel, instituído pelo artigo 1307º, n.º 1 do Código Civil, e demais legislação aplicável.
2. A fracção destina-se exclusivamente à habitação do **PROMITENTE COMPRADOR** e do seu agregado familiar, não podendo arrendá-la, ceder o seu uso ou, por qualquer meio, transmitir a posse ou qualquer direito de propriedade sobre a fracção ou onerá-la em benefício de qualquer terceiro, nos termos e condições determinadas por lei, enquanto não for realizada a escritura publica da compra e venda da mesma.

## Cláusula 2ª

### Preço e Condições de Pagamento

1. O preço total a pagar pelo **PROMITENTE COMPRADOR** pela compra da fracção é de **AKZ ----- ( V.Extenso )**.
2. O Promitente-Comprador, por conta do preço de venda da habitação procedeu ao pagamento da quantia total de ----- **AKZ (V.Extenso)**, o que correspondeu ao valor da prestação paga.
3. Considerando o valor em falta, referente às prestações por pagar, o remanescente deverá ser pago em 240 (duzentos e quarenta prestações) prestações mensais, iguais e sucessivas, o que inclui a taxa de remuneração de capital, referida na Cláusula 7ª deste contrato, no valor de ----- **AKZ (V.Extenso)** cada uma.
4. A obrigação de pagamento da prestação mensal vence-se no dia 15 do mês a que respeita, vencendo-se a 1ª no dia 15 seguinte à data de assinatura do presente contrato e cada uma das restantes no dia 15 de cada mês subsequente.
5. O pagamento das prestações poderá ser feito por transferência bancária, depósito bancário ou ATM (Multicaixa), por opção do **PROMITENTE COMPRADOR**, a favor do Fundo de Activos para o Desenvolvimento Habitacional (FADEH), para as seguintes coordenadas bancárias:

**BAI: Conta AKZ 69708976 10 1**

**IBAN AO06004000006970897610185**

**BIC: Conta AKZ 120010053 15 1**

**IBAN AO06005100002001005315178**

**BFA: Conta AKZ 133503090 30**

**IBAN AO06000600003350309030111**

**BMA Conta AKZ 108545404 10 001**

**IBAN AO06.0055000008545404 10 195**

- a) Referência para pagamento no Multicaixa: **000.000.000.000.000**



6. No caso de pagamento por transferência ou depósito bancário, o **PROMITENTE COMPRADOR** deverá proceder à entrega do original do documento bancário comprovativo da operação de pagamento, dentro do prazo de 7 dias após o pagamento, no escritório da Imogestin, sito na \_\_\_\_\_ ou outro que venha a ser indicado pela Entidade Gestora.
7. O **PROMITENTE COMPRADOR** poderá antecipar parcial ou totalmente o valor em falta, só podendo fazê-lo por transferência ou depósito bancário e procedendo depois, conforme o descrito no número anterior.

### **Cláusula 3ª** **Entrega e Uso**

1. O **PROMITENTE VENDEDOR** procederá a entrega da fracção ao **PROMITENTE COMPRADOR**, para fim do uso da habitação, nos termos e condições do presente contrato até 15 dias após a entrega do comprovativo do pagamento da 1ª prestação.
2. O **PROMITENTE COMPRADOR** manterá o uso da fracção, enquanto cumprir pontualmente todas as obrigações previstas neste contrato.
3. Durante a posse e o uso da fracção, o **PROMITENTE COMPRADOR** não poderá realizar directa ou indirectamente quaisquer benfeitorias, à mesma, sem autorização prévia e por escrito do **PROMITENTE VENDEDOR**, sem prejuízo das autorizações das entidades locais.

### **Cláusula 4ª** **Direitos e Obrigações do Promitente Vendedor**

1. O **PROMITENTE VENDEDOR**, sem prejuízo de outros, que nos termos do presente contrato e da lei lhe sejam reconhecidos, tem os seguintes direitos:
  - a) Receber do **PROMITENTE COMPRADOR** o valor devido pela compra da fracção, nas condições definidas na Cláusula 2ª; do presente contrato;
  - b) Obter a colaboração do **PROMITENTE COMPRADOR** para a execução deste contrato;
2. O **PROMITENTE VENDEDOR** sem prejuízo de outros, que nos termos da lei lhe sejam impostas, tem as seguintes obrigações:
  - a) Proceder a regularização jurídica da habitação, junto dos organismos competentes;
  - b) Entregar a habitação devidamente acabada e em condições de habitabilidade, com sistema de infra estruturas básicas funcionais, nomeadamente água, luz e rede de saneamento básico.
  - c) Comunicar ao **PROMITENTE COMPRADOR** a conclusão do processo de regularização da habitação, a fim de se proceder à realização da escritura pública, nas condições referidas no Cláusula 8ª.
  - d) Colaborar com o **PROMITENTE COMPRADOR** em tudo que se mostre necessário à boa execução do presente contrato.

### **Cláusula 5ª** **Direitos e Obrigações do Promitente Comprador**



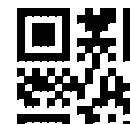
1. O **PROMITENTE COMPRADOR**, sem prejuízo de outros que nos termos da lei lhe sejam reconhecidos, tem os seguinte direitos:
  - a) Receber a fracção do **PROMITENTE VENDEDOR**, após o cumprimento das suas obrigações;
  - b) Exigir do **PROMITENTE VENDEDOR**, a realização da escritura pública de compra e vendada habitação, no prazo e condições previstas no Cláusula 8ª;
  - c) Obter a colaboração do **PROMITENTE VENDEDOR** na execução do presente contrato;
2. O **PROMITENTE COMPRADOR**, sem prejuízo de outros que, nos termos da lei lhe sejam impostas, tem as seguintes obrigações:
  - a) Proceder ao pagamento do preço da habitação, nas condições estabelecidas no presente contrato;
  - b) Colaborar com o **PROMITENTE VENDEDOR**, em todos os assuntos relacionados com a execução do presente contrato;
  - c) Respeitar e cumprir o Regulamento de Condomínio e o Regulamento Administrativo da Cidade, relativo aos espaços públicos, ou diploma equivalente, emanado de autoridade pública;

#### **Cláusula 6ª** **Impostos e Taxas**

O **PROMITENTE COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de impostos, taxas, e outros encargos tributários, devidos por lei, que incidam ou venham a incidir sobre a fracção ou sua utilização.

#### **Cláusula 7ª** **Remuneração de Capital**

1. Para além do pagamento do preço de compra da fracção autónoma, o **PROMITENTE COMPRADOR** pagará, mensalmente, um valor relativo à remuneração de capital, correspondente a 3% (três por cento) sobre o capital em dívida, sendo integrado no valor da prestação.
2. A antecipação parcial ou total do valor da dívida, implicará o não pagamento da remuneração de capital no período correspondente.



### **Cláusula 8ª**

#### **Formalização do Contrato Prometido**

1. A formalização do contrato prometido será concretizada, mediante a outorga de escritura publica ou documento equivalente, em local e na data e hora marcada pelo Promitente-Vendedor, o que comunicará ao Promitente-Comprador com a antecedência mínima de 30 dias.
2. Compete ao **PROMITENTE COMPRADOR** entregar ao **PROMITENTE VENDEDOR** os documentos a si respeitantes, com a antecedência mínima de 15 dias, em relação à data da escritura publica ou documento equivalente, bem como pagar as taxas notariais, registais e demais encargos ou taxas tributárias legalmente aplicáveis.
3. A eventual não comparência da data designada para a escritura pública, apos comunicação prevista no número 1 desta Cláusula, ou a não entrega dos comprovativos documentais referidos no número 2. desta Cláusula, significará incumprimento do Contrato Promessa.

### **Cláusula 9ª**

#### **Cessão da Posição Contratual**

A cessão dos direitos e obrigações a terceiros, decorrente do presente Contrato, só é possível após a outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel.

### **Cláusula 10ª**

#### **Incumprimento e Resolução**

1. A falta de pagamento de qualquer prestação, dentro do respectivo prazo, implicará o pagamento de juros de mora calculados à taxa básica de juro fixado pelo BNA em vigor na data do respectivo vencimento, juros a pagar a com a respectiva prestação.
2. A falta de pagamento de pelo menos 6 (seis) prestações mensais é causa suficiente para a resolução do Contrato Promessa, que opera a plenitude dos seus efeitos a partir da data de comunicação escrita, a remeter pelo **PROMITENTE VENDEDOR**.
3. Declarada a resolução, o **PROMITENTE COMPRADOR** obriga-se a desocupar a fracção objecto do Contrato Promessa e a devolvê-la ao **PROMITENTE VENDEDOR**, completamente livre de pessoas e bens, no estado em que se encontrava na data de entrega, salvo deteriorações resultantes de uso prudente, dentro do prazo de trinta (30) dias a contar da comunicação da resolução contratual.
4. Em caso de declaração de resolução, não há lugar a reembolso das prestações já pagas, sendo o seu valor entendido como compensação pelo uso e fruição da fracção até a data de declaração de resolução, com ressalva de eventuais prestações pagas por antecipação, relativas a período de tempo futuro em relação à data de desocupação, prestações estas cujo montante será restituído ao **PROMITENTE COMPRADOR**.



5. A não devolução da fracção dentro do prazo fixado no número 3. desta Cláusula implicará para o **PROMITENTE COMPRADOR** a obrigação de indemnização pelos prejuízos causados, sendo que estes, à falta de outra indicação por parte do **PROMITENTE VENDEDOR**, se fixam desde já em montante equivalente ao dobro do valor da ultima prestação devida, por cada mês ou fracção de mês até a entrega efectiva.

#### **Cláusula 11<sup>a</sup> Comunicações**

1. As comunicações entre as Partes, deverão considerar-se validamente efectuadas quando remetidas através de correspondência escrita, por carta registada com aviso de recepção, carta simples com aviso de recepção assinado pelo destinatário ou carta simples entregue com intervenção de duas testemunhas que atestarão, por escrito, a data da entrega, ou protocolada ou outro meio que permita a verificação da recepção, para os seguintes endereços das Partes:

- a) Para o representante do **PROMITENTE VENDEDOR**:

*Atn: Imogestin* – -----

*Email:* -----

*Telefone:* -----

- b) Para o **PROMITENTE COMPRADOR**

*Atn: Sr.. (a)* -----

*Morada:* -----

*Telefone:* -----

*E-mail:* -----

2. O e-mail e telefone podem ser utilizados por mera comodidade das Partes, não se considerando meio de notificação para exercício de direitos ao abrigo do presente Contrato.
3. Quaisquer alterações às moradas e/ou números acima referidos deverão ser comunicadas, por escrito, à outra Parte com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias sobre a data em que tal alteração ocorra.
4. As comunicações por protocolo ou carta ter-se-ão por realizadas no dia da sua entrega.

#### **Cláusula 12<sup>a</sup> Litígios**

1. Os litígios decorrentes da interpretação, execução e efeitos do presente Contrato, deverão ser solucionados, sempre que possível, por acordo entre as Partes, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias.



2. Quando as Partes não chegarem a acordo, dentro do prazo a que se refere o número anterior, a solução dos litígios será submetida ao Tribunal Provincial de Cabinda.

### **Cláusula 13ª**

#### **Disposições gerais**

1. Lei: O presente Contrato é regido pelas Leis da República de Angola.
2. Alterações: Os termos e condições do presente Contrato e respectivos anexos poderão ser alterados somente por acordo escrito e assinado pelas Partes.
3. Redução: A ilegalidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição do presente Contrato não afectará a legalidade, validade ou exequibilidade de qualquer outra disposição. As Partes irão negociar de boa-fé com vista a acordar uma ou mais disposições para substituir aquela que é tida como inválida, ilegal ou inexecutável e produzir tanto quanto possível em todas as circunstâncias, o equilíbrio adequado entre os interesses das Partes.
4. Acordo integral: Este Contrato e os seus anexos constituem o acordo integral entre as Partes, reproduzem a totalidade do acordo existente entre as Partes relativamente ao seu objecto e prevalecem sobre quaisquer outros documentos, correspondência, entendimentos ou acordos anteriores, orais ou escritos.
5. Custos: Cada Parte deverá suportar todos os custos incorridos por si em relação à preparação, negociação e entrada em vigor deste Contrato.
6. Efeitos da tolerância: Nenhum atraso ou tolerância por qualquer das Partes no exercício de qualquer direito, poder ou recurso sob este Contrato pode prejudicar ou ser interpretado como uma renúncia de tal direito. Qualquer renúncia de uma Parte às obrigações da outra Parte, nos termos deste Contrato, serão feitas por escrito, assinado pela Parte que a renuncia e não afectará as obrigações da outra Parte não especificada em tal renúncia. Qualquer exercício único ou parcial de tal direito, poder ou recurso não prejudica qualquer outra ou ainda seu exercício ou o exercício de qualquer outro direito ou poder.

### **Cláusula 14ª**

#### **Duração e Condições**

1. Este contrato terá a duração correspondente ao pagamento da totalidade das prestações, cessando na data de pagamento da última.
2. O pagamento do preço total fará extinguir o regime de propriedade resolúvel e o **PROMITENTE COMPRADOR** adquirirá a propriedade plena, sem sujeição a condição, após a assinatura da escritura pública ou documento com efeito equivalente.
3. Não obstante o prazo definido no número 1. desta Cláusula, o **PROMITENTE COMPRADOR** em caso de antecipação total do pagamento do valor do preço que ainda esteja em dívida, extinguirá o regime de propriedade resolúvel e adquirindo a propriedade sobre a fracção sem sujeição a condição.

### **Cláusula 15ª**

#### **Anexos**



Este Contrato inclui os seguintes anexos, que vão rubricados pelos representantes das Partes e que constituem parte integrante do mesmo:

ANEXO I. Planta de Localização do Edifício

ANEXO II. Planta da Fracção

Feito em dois exemplares, com o mesmo teor e de igual valor jurídico, ficando um original na posse de cada uma das Partes.

Luanda, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017

**Pelo PROMITENTE VENDEDOR:**

**O PROMITENTE COMPRADOR:**

\_\_\_\_\_





ANEXO I

Planta de Localização do Edifício

Sem Validade



Sem Validade



ANEXO II

Planta de Apartamento

Sem Validade