

**CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**ENTRE:**

**RÁDIO E TELEVISÃO DE PORTUGAL, S.A.**, com sede na Avenida Marechal Gomes da Costa, n.º 37, 1849-030 Lisboa, com o capital social de € 1.432.773.340,00, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e titular do número de identificação de pessoa coletiva 500225680, neste ato devidamente representada por [●], na qualidade de [●] (doravante designada por "**Promitente-Vendedora**" ou "**RTP**") abreviadamente, por "**RTP**",  
E

**SEGUNDA OUTORGANTE** [Nome completo / Denominação Social], [nacional / pessoa coletiva constituída sob as leis de [●], [portador(a) do Cartão de Cidadão / Passaporte n.º [●], válido até [●] / com o número de identificação de pessoa coletiva [●], residente / com sede em [morada completa], [neste ato representada por [●], portador(a) do Cartão de Cidadão n.º [●], nos termos de [procuração / estatutos] (doravante designada por "**Promitente-Compradora**")];

Doravante designadas, conjuntamente, por "**Partes**".

**CONSIDERANDO QUE:**

- A. A Rádio e Televisão de Portugal, S.A. ("RTP") é legítima proprietária do prédio urbano, situado em [●], descrito na Conservatória do Registo Predial de [●], sob o n.º [●], da freguesia de [●] e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo [●], da freguesia de [●], com título de aquisição registado a seu favor na Conservatória do Registo Predial competente sob a Ap. [●], cuja certidão predial e caderneta predial urbana se juntam ao presente Contrato como Anexos I e II, respetivamente (doravante "**Imóvel**");
- B. Para o Imóvel foi emitido o alvará de licença de utilização n.º [●], datado de [●], pela Câmara Municipal de [●], cuja cópia se junta ao presente Contrato como Anexo III, bem como o Certificado Energético n.º [●], válido até [●], cuja cópia se junta ao presente Contrato como Anexo IV;
- C. A RTP aprovou e publicitou o Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 1/2026, ao abrigo do qual foi lançado o procedimento de venda do Imóvel, no qual a Promitente-Compradora apresentou proposta;
- D. A proposta da Promitente-Compradora foi adjudicada definitivamente pela RTP, nos termos e condições definidos no referido Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 1/2026;
- E. As Partes pretendem, na sequência da adjudicação definitiva e ao abrigo do Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 1/2026, regular por escrito os termos e condições em que se obrigam à compra e venda do Imóvel, mediante o pagamento do preço, entrega de sinal e posterior celebração da correspondente escritura pública;

- F. As Partes reconhecem que o presente Contrato-Promessa se rege pelas condições constantes do Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 1/2026, que declaram conhecer e aceitar, sem prejuízo do que especialmente se dispõe nas cláusulas seguintes.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato-Promessa de Compra e Venda (doravante "Contrato"), que se rege pelo disposto nos Considerandos anteriores e pelas cláusulas seguintes:

### **Cláusula 1.<sup>a</sup>**

#### **Objeto**

Por força do presente contrato, a Promitente-Vendedora promete vender à Promitente-Compradora, e esta promete comprar-lhe, o Imóvel, livre de quaisquer ónus ou encargos.

### **Cláusula 2.<sup>a</sup>**

#### **Titularidade e Legitimidade**

1. A Promitente-Vendedora declara ser a legítima proprietária e possuidora do Imóvel identificado na Cláusula 1.<sup>a</sup> do presente Contrato, com título de aquisição registado a seu favor na Conservatória do Registo Predial competente.
2. A Promitente-Vendedora declara que o Imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos, hipotecas, penhoras, privilégios ou outros direitos de terceiros que possam afetar a transmissão plena da propriedade, com exceção dos que eventualmente constem da certidão de registo predial do Imóvel.
3. A Promitente-Vendedora declara ainda que o Imóvel não se encontra arrendado nem é objeto de qualquer contrato de uso ou gozo que implique a transmissão da posse a terceiro, nem está sujeito, a qualquer procedimento judicial, administrativo ou arbitral que possa afetar a sua livre disponibilidade.

### **Cláusula 3.<sup>a</sup>**

#### **Estado do Imóvel e Exclusão de Garantias**

1. O Imóvel é prometido vender e comprar no estado físico e jurídico em que se encontra à data da celebração da escritura pública de compra e venda, o qual é conhecido e aceite pela Promitente-Compradora, que declara tê-lo inspecionado ou renunciado ao exercício de tal faculdade.
2. A Promitente-Vendedora não presta qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, relativamente ao estado de conservação, adequação técnica, conformidade urbanística, estrutural ou funcional do Imóvel, às suas dimensões, confrontações, características construtivas, instalações ou equipamentos.
3. A Promitente-Compradora reconhece que teve oportunidade de realizar, ou renunciou a realizar, as diligências de *due diligence* que entendeu necessárias — incluindo, entre outras, inspeções técnicas, consulta dos registos predial e matricial, e verificação da situação urbanística — sendo a ausência ou insuficiência de tais diligências da sua exclusiva responsabilidade.

4. A Promitente-Compradora declara expressamente aceitar o Imóvel no estado em que se encontra, renunciando a qualquer direito de resolução ou redução do preço com fundamento em defeitos ou vícios que o mesmo apresente ou venha a apresentar, salvo dolo da Promitente-Vendedora.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Preço e Sinal**

1. O preço total acordado para a compra e venda prometida é de € [●] ([●], euros) (doravante "Preço"), correspondente ao valor proposto pela Promitente-Compradora no âmbito do Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 1/2026 e aceite pela Promitente-Vendedora mediante adjudicação definitiva.
2. No ato de celebração do presente Contrato, a Promitente-Compradora entrega à Promitente-Vendedora, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de € [●] ([●], euros), valor esse que, somado ao montante de € [●] ([●], euros) já prestado a título de caução no âmbito do procedimento de venda, perfaz o montante global de € [●] ([●], euros), correspondente a 15% (quinze por cento) do Preço (doravante "Sinal").
3. O Sinal tem a natureza e produz os efeitos previstos nos artigos 440.º e seguintes do Código Civil, com as consequências previstas na Cláusula 9.ª do presente Contrato.
4. O remanescente do Preço, no montante de € [●] ([●], euros), correspondente a 85% (oitenta e cinco por cento) do Preço, será pago no ato de celebração da escritura pública de compra e venda.
5. O pagamento do Sinal e do remanescente do Preço deverá ser efetuado por transferência bancária com efeitos imediatos para a conta indicada pela Promitente-Vendedora, ou por cheque bancário à sua ordem, nos termos a acordar entre as Partes.

#### **Cláusula 5.ª**

##### **Celebração da Escritura Pública**

1. A escritura pública de compra e venda deverá ser celebrada no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de celebração do presente Contrato, em data, hora e cartório notarial a indicar pela Promitente-Vendedora mediante notificação à Promitente-Compradora com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
3. A Promitente-Compradora obriga-se a comparecer, ou a fazer-se representar por procurador com poderes bastantes para o efeito, na data, hora e local indicados pela Promitente-Vendedora para a celebração da escritura pública.
4. O prazo estabelecido no n.º 1 da presente Cláusula poderá ser prorrogado por acordo escrito das Partes, desde que a prorrogação seja solicitada pela Promitente-Compradora com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis relativamente ao termo do prazo, e a Promitente-Vendedora a aceite expressamente. A Promitente-Vendedora não está obrigada a conceder qualquer prorrogação.

#### **Cláusula 6.ª**

##### **Obrigações da Promitente-Compradora**

A Promitente-Compradora obriga-se a:

- a) Pagar o Sinal e o remanescente do Preço nos termos e prazos previstos nas Cláusulas 4.ª e 5.ª;

- b) Comparecer na data, hora e local indicados para a celebração da escritura pública, munida de todos os documentos necessários, incluindo os comprovativos do pagamento do IMT e do Imposto do Selo;
- c) Manter atualizada a sua situação tributária e contributiva durante a vigência do presente Contrato, apresentando à Promitente-Vendedora os respetivos comprovativos sempre que solicitados;
- d) Notificar imediatamente a Promitente-Vendedora de qualquer facto que possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas no presente Contrato;
- e) Não ceder a sua posição contratual, nem prometer transmitir a terceiros o direito de aquisição do Imóvel, sem o prévio consentimento escrito da Promitente-Vendedora.

### **Cláusula 7.ª**

#### **Obrigações da Promitente-Vendedora**

1. A Promitente-Vendedora obriga-se a:

- a) Transmitir o Imóvel à Promitente-Compradora, livre dos ónus e encargos declarados na Cláusula 2.ª, no ato de celebração da escritura pública de compra e venda, mediante o recebimento integral do Preço;
- b) Celebrar a escritura pública de compra e venda na data fixada nos termos da Cláusula 5.ª, desde que a Promitente-Compradora tenha cumprido integralmente as suas obrigações contratuais;
- c) Fornecer à Promitente-Compradora, com razoável antecedência relativamente à data da escritura, os documentos necessários à sua celebração que se encontrem na posse da Promitente-Vendedora;

### **Cláusula 8.ª**

#### **Eficácia Real e Registo**

1. O presente Contrato tem natureza de contrato com eficácia real, nos termos e para os efeitos do artigo 413.º do Código Civil.

2. Para os efeitos da eficácia real prevista no número anterior, as Partes requerem, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura do presente Contrato, o registo da promessa de transmissão na Conservatória do Registo Predial competente, cujas despesas são da responsabilidade da Promitente-Compradora.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Incumprimento**

1. Constitui incumprimento definitivo do presente Contrato, imputável à Promitente-Compradora, designadamente, a não comparência para celebração da escritura pública de compra e venda, a não apresentação atempada dos comprovativos de pagamento do IMT e do Imposto do Selo, bem como a falta de cumprimento de qualquer outra obrigação essencial decorrente do presente Contrato, depois de devidamente notificada para o efeito.

2. Em caso de incumprimento definitivo do presente Contrato imputável à Promitente-Compradora, a Promitente-Vendedora tem o direito de, alternativamente:

- a) Fazer sua a quantia entregue a título de Sinal, sem prejuízo do direito a indemnização por danos superiores que excedam o montante daquele, nos termos do artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil; ou

- b) Exigir a execução específica do contrato nos termos do artigo 830.º do Código Civil, sem prejuízo do direito à indemnização.
3. Considera-se verificado o incumprimento definitivo da Promitente-Compradora sempre que esta, após notificação escrita da Promitente-Vendedora para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, proceder à celebração da escritura pública de compra e venda ou cumprir outra obrigação essencial, não o faça dentro desse prazo.
4. Em caso de incumprimento definitivo imputável à Promitente-Vendedora, a Promitente-Compradora tem o direito de, alternativamente:
- a) Resolver o Contrato e exigir a restituição em dobro do Sinal entregue, nos termos do artigo 442.º, n.º 2, do Código Civil; ou
  - b) Exigir a execução específica do contrato nos termos do artigo 830.º do Código Civil.
5. Em nenhum caso a Promitente-Vendedora responderá por danos indiretos, lucros cessantes, danos reputacionais ou perda de oportunidade negocial.
6. Para efeitos do presente Contrato, não constitui incumprimento imputável à Promitente-Vendedora qualquer atraso ou impossibilidade de celebração da escritura pública determinado por causa de força maior, decisão de autoridade pública, litígio judicial ou arbitral relativo ao Imóvel, superveniente à data do presente Contrato, ou qualquer outra circunstância não imputável à Promitente-Vendedora.

#### **Cláusula 10.ª**

##### **Resolução**

1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.ª, a Promitente-Vendedora pode resolver o presente Contrato, mediante notificação escrita à Promitente-Compradora, nas seguintes situações:
- a) Verificação de qualquer das causas de não adjudicação previstas no n.º 5 do artigo 10.º do Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 1/2026, que se considerem aqui reproduzidas para todos os efeitos legais;
  - b) Insolvência, liquidação judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo análogo que afete a Promitente-Compradora, independentemente de declaração judicial;
  - c) Incumprimento de qualquer obrigação prevista na Cláusula 6.ª, não sanado no prazo de 10 (dez) dias úteis após notificação escrita para o efeito;
  - d) Prestação de falsas declarações ou apresentação de documentos falsos ou falsificados no âmbito do presente Contrato ou do procedimento que lhe deu origem;
  - e) Violação das normas de prevenção do branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo previstas na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto.
2. A resolução nos termos do número anterior determina a perda do Sinal a favor da Promitente-Vendedora, sem prejuízo do direito desta a indemnização por danos que excedam o valor do Sinal.
3. A Promitente-Compradora poderá resolver o presente Contrato em caso de incumprimento definitivo imputável à Promitente-Vendedora, nos termos gerais de direito e com os efeitos previstos na Cláusula 9.ª.

#### **Cláusula 11.ª**

##### **Direitos de Preferência**

1. A Promitente-Vendedora obriga-se a, nos termos do artigo 9.º do Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 1/2026, praticar todos os atos, desencadear todos os procedimentos e tomar todas as medidas necessárias à regular e completa notificação dos titulares de direitos de preferência legalmente previstos.
2. Caso algum titular de direito de preferência legal o exerça validamente no prazo legal, o presente Contrato considerar-se-á automaticamente resolvido, com restituição integral, em singelo, do Sinal à Promitente-Compradora, sem acréscimo de quaisquer juros, indemnização ou outra compensação.
3. A Promitente-Compradora reconhece e aceita o previsto no número anterior, e que tal não constitui incumprimento imputável à Promitente-Vendedora.

#### **Cláusula 12.ª**

##### **Impostos, Encargos e Custas**

1. São da exclusiva responsabilidade da Promitente-Compradora todos os impostos e encargos relacionados com a transmissão prometida, incluindo, designadamente:
  - a) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT);
  - b) Imposto do Selo;
  - c) Emolumentos notariais devidos pela celebração da escritura pública;
  - d) Emolumentos devidos pelo registo predial da aquisição;
  - e) Despesas com o registo da promessa de transmissão referido na Cláusula 9.ª.
2. Caso a operação se encontre sujeita a IVA nos termos da legislação fiscal aplicável, o IVA devido será suportado pela Promitente-Compradora, em acréscimo ao Preço.
3. A Promitente-Compradora obriga-se a apresentar à Promitente-Vendedora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis relativamente à data da escritura, os comprovativos do pagamento do IMT e do Imposto do Selo.

#### **Cláusula 13.ª**

##### **Cessão de Posição Contratual e Transmissibilidade**

1. A Promitente-Compradora não pode ceder a sua posição contratual, prometer transmitir ou onerar os direitos emergentes do presente Contrato a favor de terceiros, sem o prévio consentimento escrito da Promitente-Vendedora.
2. O consentimento da Promitente-Vendedora para a cessão de posição contratual não implica a liberação da Promitente-Compradora cedente das obrigações assumidas no presente Contrato, que permanece solidariamente responsável com o cessionário pelo cumprimento de todas as obrigações até à celebração da escritura pública.
3. A posição contratual da Promitente-Vendedora é livremente transmissível a qualquer terceiro, designadamente em resultado de reestruturação societária, fusão, cisão ou alienação de ativos.

#### **Cláusula 14.ª**

##### **Proteção de Dados Pessoais**

1. O tratamento dos dados pessoais das Partes, no âmbito da execução do presente Contrato, é realizado nos termos do Regulamento (UE) 2016/679 (RGPD) e da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

2. Os dados são tratados exclusivamente para os fins da execução do presente Contrato e do procedimento de venda, sendo conservados pelo prazo legalmente exigível.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup>**

##### **Branqueamento de Capitais e Financiamento do Terrorismo**

1. A Promitente-Compradora declara que os fundos utilizados para cumprimento das obrigações de pagamento previstas no presente contrato-promessa têm origem lícita e compromete-se a fornecer à Promitente-Vendedora, sempre que esta o solicite, os elementos de informação e documentação que se mostrem necessários ao cumprimento dos deveres legais de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo.
2. A Promitente-Compradora declara e garante que tem conhecimento e se encontra em condições de cumprir com as obrigações resultantes da legislação vigente em matéria de combate e prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo constante da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, da Lei n.º 92/2017, de 22 de agosto e demais legislação aplicável.
3. A não prestação pelo Promitente Comprador, da informação e documentação solicitada nos termos dos números anteriores, importa o incumprimento contratual definitivo e culposo por parte da mesma.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup>**

##### **Comunicações e Notificações**

1. Todas as comunicações e notificações ao abrigo do presente Contrato devem ser efetuadas por escrito e dirigidas às Partes nos seguintes termos:
  - a) Para a Promitente-Vendedora: RTP – Rádio e Televisão de Portugal, S.A., Avenida Marechal Gomes da Costa, n.º 37, 1849-030 Lisboa; e-mail: [●];
  - b) Para a Promitente-Compradora: [●]; e-mail: [●].
2. As comunicações e notificações entre as Partes serão consideradas válidas e eficazes se forem enviadas para as moradas e endereços de correio eletrónico indicados nas alíneas a) e b) do n.º 1 da presente Cláusula, salvo subsequente comunicação de alteração desses contactos efetuada nos termos do n.º 4 da presente Cláusula.3. As comunicações consideram-se recebidas: (i) se enviadas por carta registada com aviso de receção, na data da assinatura do aviso de receção; (ii) se enviadas por correio eletrónico com confirmação de leitura, na data da confirmação.
4. Qualquer alteração das moradas ou dos endereços de correio eletrónico indicados no n.º 1 deve ser comunicada à outra Parte, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, por carta registada com aviso de receção, passando, a partir de então, todas as comunicações e notificações a ser feitas para os novos contactos assim indicados.

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup>**

##### **Disposições Gerais**

1. O presente Contrato constitui o acordo integral das Partes relativamente ao seu objeto. Qualquer modificação do presente Contrato deve constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, não produzindo efeitos quaisquer acordos verbais ou comportamentos concludentes.

2. A nulidade ou ineficácia de qualquer cláusula do presente Contrato não afeta a validade das restantes disposições, que se mantêm em pleno vigor.
3. A tolerância de qualquer das Partes relativamente ao incumprimento de qualquer obrigação não constitui renúncia ao correspondente direito, nem impede a sua invocação futura.
4. O presente Contrato vincula as Partes, os seus sucessores e os respetivos representantes legais.

#### **Cláusula 18.<sup>a</sup>**

##### **Legislação Aplicável e Foro**

1. O presente Contrato é regido pela lei portuguesa, sendo aplicáveis, a título supletivo, as disposições do Código Civil e demais legislação portuguesa aplicável.
2. Para resolução de quaisquer litígios emergentes do presente Contrato, incluindo os relativos à sua validade, interpretação, execução ou resolução, as Partes elegem o foro do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro, sem prejuízo do direito da Promitente-Vendedora de recorrer a qualquer outro tribunal competente para a cobrança de dívidas ou execução de garantias.

Anexos:

Anexo I – Certidão de registo predial

Anexo II – Caderneta predial

Anexo III – Alvará de licença de utilização

Anexo IV – Certificado Energético

*O presente Contrato é feito em dois exemplares originais, ficando um exemplar em poder da Promitente-Vendedora e outro em poder da Promitente-Compradora.*