

REGULAMENTO DE VENDA DE IMÓVEL

Mediante Apresentação de Propostas de Aquisição em Carta Fechada

Ref. 2/2026

Artigo 1.º Objeto

1. O presente Regulamento estabelece as condições, os critérios e os procedimentos aplicáveis à alienação, mediante apresentação de propostas de aquisição em carta fechada, do imóvel identificado no artigo 3.º, de que é proprietária a RTP – Rádio e Televisão de Portugal, S.A. (doravante designada por "RTP").
2. O procedimento rege-se pelos princípios da transparência, da igualdade de tratamento, da concorrência e da boa-fé, em conformidade com as disposições do Código Civil e demais legislação aplicável.

Artigo 2.º Publicitação do anúncio de venda

Sem prejuízo de outros meios de divulgação pública que venham a ser utilizados, o anúncio da venda é publicado em dois jornais nacionais e um jornal regional.

Artigo 3.º Identificação do Imóvel

1. O imóvel objeto do presente procedimento é o seguinte:
 - a) Identificação matricial: 1793/19990819
 - b) Descrição predial: U-2320
 - c) Localização: Rua Ernesto do Canto, nº 17 e 19, São Sebastião, Ponta Delgada
 - d) Licença de utilização n.º 98, emitida por Município de Ponta Delgada – Departamento de Planeamento e Urbanismo, em 22 junho 2016.
 - e) Certificado Energético n.º CE0011552/2017, com classe energética C, válido até 17-03-2027
2. O imóvel é alienado no estado físico e jurídico em que se encontra à data da celebração da escritura pública de compra e venda, livre de quaisquer ónus, encargos, hipotecas ou inscrições que sobre ele recaiam, com exceção dos que constem dos registos prediais em vigor ou sejam expressamente aceites pelo adquirente.
3. A RTP não presta qualquer garantia relativamente ao estado de conservação, adequação funcional ou conformidade urbanística do imóvel, sendo o mesmo vendido nas condições em que se encontra.
4. As informações constantes do presente Regulamento têm caráter meramente indicativo, não substituindo a consulta dos registos predial e matricial, nem a realização de quaisquer diligências de *due diligence* que o proponente entenda necessárias.

Artigo 4.º Modalidade do Procedimento e Direção

1. A alienação do imóvel realiza-se mediante apresentação de propostas de aquisição em carta fechada, nos termos do presente Regulamento.
2. O procedimento é dirigido por uma Comissão de Avaliação e Adjudicação (doravante "Comissão"), especialmente constituída para o efeito, cuja composição consta do Anexo III ao presente Regulamento.
3. A Comissão é responsável pela receção, abertura e análise das propostas, pela condução do ato público de abertura e pela adjudicação provisória, nos termos previstos no presente Regulamento.
4. O procedimento tem natureza concorrencial e encontra-se aberto à participação de quaisquer interessados, nacionais ou estrangeiros, pessoas singulares ou coletivas, que satisfaçam os requisitos e condições estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 5.º Impedimentos à Participação

1. Estão impedidos de apresentar propostas, direta ou indiretamente, por si ou por interposta pessoa, física ou jurídica:
 - a) Os titulares dos órgãos de administração e dos órgãos de fiscalização da RTP, enquanto tal qualidade se mantiver;
 - b) Os trabalhadores da RTP vinculados por contrato de trabalho, independentemente da modalidade.
2. Os impedimentos referidos no número anterior são extensivos ao cônjuge ou unido de facto, a parentes ou afins em linha reta ou até ao segundo grau da linha colateral, a pessoas que vivam em economia comum e a pessoas ligadas por adoção, tutela ou apadrinhamento civil, relativamente às pessoas ali identificadas.
3. A violação dos impedimentos previstos nos números anteriores determina a exclusão automática da proposta e a responsabilidade civil e criminal do infrator, nos termos gerais de direito.

Artigo 6.º Apresentação de Propostas

1. As propostas de aquisição devem ser apresentadas por escrito, em língua portuguesa, e recebidas na RTP – Centro Regional dos Açores, sito na Rua Castelo Branco, s/n, 9500-761 Ponta Delgada, São Miguel, Açores, até às 17 horas do dia 14 de setembro de 2026, sendo as propostas remetidas por correio entregues sob responsabilidade do proponente, considerando-se extemporâneas as que cheguem ao destino após o prazo fixado.
2. As propostas devem ser elaboradas em conformidade com a minuta que constitui o Anexo I ao presente Regulamento e devem conter, sob pena de exclusão:
 - a) A identificação completa do proponente, incluindo nome ou denominação social, número de identificação fiscal ou de pessoa coletiva, morada ou sede e contactos;
 - b) A identificação do imóvel, nos termos do artigo 3.º do presente Regulamento;
 - c) O valor da proposta de aquisição, em euros, por extenso e em algarismos, que não poderá ser inferior ao valor mínimo de venda fixado em 1.026.000€ € (um milhão e vinte e seis mil euros);
 - d) A declaração de conhecimento e aceitação integral e sem reservas do presente Regulamento;
 - e) A assinatura do proponente ou do seu representante legal, com poderes bastantes para o efeito, devidamente comprovados
3. As propostas devem ser acompanhadas de caução correspondente a valor não inferior a 5% (cinco por cento) do montante proposto, a prestar por uma das seguintes modalidades, à escolha do proponente:
 - a) Cheque visado à ordem de "RTP – Rádio e Televisão de Portugal, S.A.", no montante correspondente;

- b) Transferência bancária imediata para a conta da RTP com o IBAN PT50003300000019149439405, devendo a proposta ser acompanhada do respetivo comprovativo e da indicação do IBAN da conta de origem, para efeitos de eventual devolução.
4. As propostas devem ser entregues em sobrescrito fechado e devidamente identificado no exterior com a menção do proponente e da referência "Venda de Imóvel Ref. 2/2026", introduzido num segundo sobrescrito endereçado ao "Presidente da Comissão – Venda de Imóvel Ref. 2/2026", podendo ser entregues:
- a) Pessoalmente, mediante protocolo de entrega com registo da data e hora de receção;
- b) Por correio registado com aviso de receção, para a morada indicada no n.º 1 do presente artigo.
5. A RTP não assume responsabilidade por atrasos, extravios ou quaisquer vicissitudes ocorridas no envio ou entrega das propostas por correio ou outro meio.

Artigo 7.º Ato de Abertura de Propostas

1. O ato de abertura de propostas realizar-se-á nas instalações do Centro Regional dos Açores da RTP, às 10 horas do dia 17 de setembro de 2026, sendo presidido pelo Presidente da Comissão, podendo a ele assistir todos os proponentes ou os seus representantes munidos de procuração com poderes bastantes.
2. Previamente à abertura dos sobrescritos, a Comissão verificará se todos os sobrescritos se encontram devidamente fechados e íntegros. Caso algum sobrescrito se encontre aberto, violado ou apresente indícios de adulteração, será cancelado o ato de abertura e anulado o procedimento, sem prejuízo das medidas legais aplicáveis.
3. Verificada a integridade dos sobrescritos, proceder-se-á à sua numeração sequencial no exterior, e à abertura de cada um por ordem de numeração, sendo o respetivo conteúdo registado em formulário próprio.
4. A Comissão procederá à análise formal das propostas quanto ao cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 6.º, excluindo as que não cumpram os requisitos obrigatórios previstos.
5. Caso o preço mais elevado seja oferecido por mais de um proponente, abrir-se-á de imediato licitação entre eles, a qual se processará por lances sucessivos de valor ascendente, com um incremento mínimo de 5000 € (cinco mil euros) sobre o valor empatado, devendo cada lance ser efetuado oralmente e registado pela Comissão. A licitação termina quando nenhum dos proponentes pretenda efetuar novo lance, sendo o imóvel adjudicado provisoriamente ao autor do lance mais elevado.
6. Os representantes que pretendam tomar parte no ato de licitação previsto no número anterior do presente artigo devem estar munidos de procuração com poderes especiais para licitar, outorgada por instrumento público ou por documento particular com assinatura reconhecida.
7. Se apenas um dos proponentes empatados se encontrar presente, pode este cobrir a proposta dos demais; se nenhum estiver presente ou nenhum quiser cobrir a proposta dos outros, proceder-se-á a sorteio para determinação da proposta prevalecente.
8. Do ato de abertura de propostas será lavrada ata circunstanciada, assinada pelos membros da Comissão e, se presente, pelo adjudicatário provisório.

Artigo 8.º Adjudicação Provisória

1. Na sequência da abertura de propostas e, quando aplicável, da licitação ou do sorteio entre proponentes com propostas de valor idêntico, o imóvel é adjudicado provisoriamente, pela Comissão, ao proponente cuja proposta apresente o valor mais elevado ou, em caso de empate não resolvido por licitação, ao proponente cuja proposta tenha sido selecionada por sorteio, desde que o valor adjudicado seja igual ou superior ao valor mínimo de venda fixado.

2. A adjudicação provisória não confere ao adjudicatário provisório qualquer direito real sobre o imóvel, constituindo condição necessária, mas não suficiente, para a adjudicação definitiva, prevista no artigo 10.º do presente Regulamento.

3. No prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data da adjudicação provisória, o adjudicatário provisório deve apresentar à Comissão os seguintes documentos:

- a) Certidão, emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, comprovativa da regularidade da sua situação tributária;
- b) Documento comprovativo da regularidade da sua situação contributiva perante a Segurança Social;
- c) Documentação necessária, consoante sejam pessoas singulares ou pessoas coletivas, à sua identificação, bem como à identificação dos respetivos representantes e beneficiários efetivos, nos termos da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, que estabelece medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo.
- d) Declaração sob compromisso de honra, conforme modelo constante do Anexo II ao presente Regulamento.

4. A RTP pode solicitar informação e documentos adicionais, designadamente comprovativos da origem dos fundos que o proponente, podendo recusar a proposta provisoriamente adjudicada em caso de incumprimento do disposto na Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto.

Artigo 9.º Direito de Preferência

1. Efetuada a adjudicação provisória, a RTP procede, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, à notificação dos titulares de direitos de preferência legalmente previstos, comunicando-lhes o preço e as demais condições do projeto de venda, para que possam, querendo, exercer o respetivo direito em igualdade de condições.

2. A notificação referida no número anterior é efetuada por carta registada com aviso de receção, ou, quando os titulares de direitos de preferência sejam entidades públicas, promovida através da plataforma eletrónica Casa Pronta, prevista no Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, e na Portaria n.º 794-B/2007, de 23 de julho, ou, na impossibilidade de utilização daquela plataforma, por outro meio legalmente admissível que assegure o registo e a prova da receção.

3. O prazo para o exercício do direito de preferência é o legalmente fixado para cada categoria de preferente.

4. Havendo pluralidade de titulares de direitos de preferência com direitos de igual grau, aplica-se o critério de prevalência legalmente previsto.

5. Na falta de disposição legal aplicável, e havendo pluralidade de titulares de direitos de preferência com direitos de igual grau, abre-se licitação entre os preferentes, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 7.º, com as necessárias adaptações.

6. Persistindo empate entre os titulares de direitos de preferência após a licitação, procede-se a sorteio.

7. O exercício válido do direito de preferência substitui o adjudicatário provisório pelo preferente para efeitos de adjudicação definitiva, nos termos do artigo seguinte, mantendo-se inalteradas as demais condições da venda.

8. Não sendo exercido qualquer direito de preferência no prazo legal, ou sendo o mesmo exercido invalidamente, consolida-se a posição do adjudicatário provisório para efeitos de adjudicação definitiva nos termos do artigo seguinte.

Artigo 10.º Adjudicação Definitiva

1. A adjudicação definitiva compete ao Conselho de Administração da RTP, sob proposta da Comissão.

2. A adjudicação definitiva é efetuada ao adjudicatário provisório, caso nenhum titular de direito de preferência o tenha exercido validamente no prazo legal ou ao titular do direito de preferência que o haja exercido com sucesso, e depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

a) Cumprimento de todos os deveres documentais previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 8.º do presente Regulamento;

b) Decurso do prazo para exercício do direito de preferência sem que este tenha sido exercido, ou, tendo sido exercido, resolução definitiva da preferência nos termos do artigo 9.º do presente Regulamento;

c) Ausência das causas de não adjudicação previstas no n.º 2 do presente artigo.

3. A adjudicação definitiva consolida, na esfera do adjudicatário definitivo, o direito e o dever de celebrar o Contrato-Promessa de Compra e Venda, nos termos e condições previstos no presente Regulamento.

4. Se a adjudicação definitiva já tiver ocorrido e se apurar, posteriormente, que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, a RTP procederá à anulação da adjudicação, sem prejuízo do exercício das competentes ações de responsabilidade civil e da participação às autoridades competentes para efeitos criminais.

5. Constituem causas de não adjudicação definitiva, para além das demais circunstâncias previstas no presente Regulamento, as seguintes situações:

a) Prestação de falsas declarações ou apresentação de documentos falsos ou falsificados pelo adjudicatário provisório;

b) Fundado indício de conluio entre proponentes, determinante da exclusão de todos os envolvidos;

c) Não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, nos termos exigidos pelo n.º 3 do artigo 8.º do presente Regulamento, por facto imputável ao adjudicatário provisório;

d) Não apresentação da documentação em matéria de prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo nos termos exigidos pelos n.ºs 3 e 4 do artigo 8.º do presente Regulamento.

6. Em caso de não adjudicação definitiva ou de anulação da adjudicação por facto imputável ao adjudicatário provisório, determina-se a perda, a favor da RTP, das quantias entregues a título de caução, sem prejuízo do direito da RTP a reclamar indemnização por danos superiores, nos termos gerais de direito.

7. Verificadas as circunstâncias previstas nos números anteriores, a RTP pode, sem necessidade de novo procedimento, adjudicar o imóvel ao proponente que haja apresentado a proposta de valor imediatamente inferior, exceto em caso de conluio, assegurado o exercício de eventuais direitos de preferência.

8. Quando a não adjudicação definitiva ocorra por causa não imputável ao adjudicatário provisório, tem este direito ao reembolso integral das quantias entregues, sem direito a juros ou indemnização.

Artigo 11.º Celebração do Contrato-Promessa de Compra e Venda

1. No prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis contados da data da notificação da adjudicação definitiva ao adjudicatário definitivo, deve ser celebrado o Contrato-Promessa de Compra e Venda, cuja minuta constitui Anexo IV ao presente Regulamento.

2. A data para a celebração do Contrato-Promessa de Compra e Venda é indicada pela RTP, mediante notificação ao adjudicatário definitivo, por carta registada com aviso de receção ou outro meio com prova de receção, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis relativamente à data proposta.

3. O Contrato-Promessa de Compra e Venda terá natureza de contrato com eficácia real, nos termos do artigo 413.º do Código Civil, sendo o montante pago nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 12.º do presente Regulamento tratado como sinal, com as consequências legais previstas no artigo 442.º do Código Civil.

4. Caso o adjudicatário definitivo não compareça para a celebração do Contrato-Promessa no prazo previsto no n.º 1, a RTP notificá-lo-á, por carta registada com aviso de receção ou outro meio com prova de receção, para, no prazo que para o efeito vier a ser fixado na própria notificação, celebrar o referido contrato.

5. Se, apesar da notificação referida no número anterior, o adjudicatário definitivo não proceder à celebração do Contrato-Promessa no prazo aí fixado, por facto que lhe seja imputável, opera a caducidade da adjudicação e a perda da caução entregue a favor da RTP, sem prejuízo do direito desta a reclamar indemnização por danos superiores, nos termos gerais de direito.

Artigo 12.º Preço e Modalidades de Pagamento

1. O preço mínimo de venda corresponde àquele que se encontra estipulado no anúncio de venda.
2. O pagamento do preço de venda deve ser efetuado a pronto, nos termos e prazos estabelecidos no presente artigo.
3. Após a adjudicação definitiva, o adjudicatário fica obrigado a:
 - a) Proceder ao pagamento do sinal correspondente a 15% (quinze por cento) do preço de adjudicação, deduzido o montante já prestado a título de caução, na data da celebração do Contrato-Promessa de Compra e Venda;
 - b) Efetuar o pagamento do remanescente do preço no ato de celebração da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ser outorgada no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de celebração do Contrato-Promessa de Compra e Venda.
4. As cauções entregues pelos proponentes a quem não seja efetuada a adjudicação provisória por causa aos mesmos não imputável, são devolvidas do seguinte modo:
 - a) Os cheques visados são devolvidos no próprio ato de abertura de propostas, até ao encerramento do mesmo, aos proponentes ou seus representantes presentes ou não estando presentes, serão enviados por carta registada com aviso de receção para o domicílio ou morada da sede dos proponentes, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do ato de abertura de propostas;
 - b) As transferências bancárias são reembolsadas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento do ato de abertura de propostas, para a conta de origem indicada pelo proponente, sem direito a juros ou compensação.

Artigo 13.º Impostos e Encargos

1. São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário definitivo os seguintes impostos e encargos:
 - a) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do Código do IMT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
 - b) Imposto do Selo, calculado nos termos do Código do Imposto do Selo;
 - c) Emolumentos notariais devidos pela celebração da escritura pública de compra e venda, nos termos do Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado;
 - d) Emolumentos devidos pelo registo da aquisição na conservatória do registo predial competente.
2. Todos os custos associados à obtenção de documentação exigida no âmbito do presente procedimento, bem como eventuais encargos com *due diligence*, são da responsabilidade dos proponentes.

Artigo 14.º Pedidos de Esclarecimento

1. Os pedidos de esclarecimento sobre o presente Regulamento ou sobre o imóvel podem ser submetidos, por escrito, até às 17h00 do dia 13 de agosto de 2026, para o endereço de correio eletrónico compras@rtp.pt.
2. As respostas a todos os pedidos de esclarecimento, devidamente anonimizados, serão publicadas em <https://media.rtp.pt/empresa/candidaturas/compra>, até ao dia 17 de agosto de 2026, e integrarão o presente procedimento como documentos complementares.
3. A RTP não se vincula a responder a pedidos de esclarecimento submetidos após o prazo indicado no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 15.º Visitas ao Imóvel

1. Sem prejuízo das diligências que o interessado entenda realizar por outros meios legítimos, as visitas ao imóvel terão lugar nas seguintes datas e horários:
 - a) 29 de julho de 2026, entre as 10 e as 17 horas;
 - b) 30 de julho de 2026, entre as 10 e as 17 horas.
 - c) 31 de julho de 2026, entre as 10 e as 17 horas.
2. A inscrição para visita é obrigatória e deve ser efetuada, com antecedência mínima de 48 horas relativamente à data da visita pretendida, através do endereço de correio eletrónico celia.carreiro@rtp.pt.
3. A RTP reserva-se o direito de cancelar ou reagendar visitas por motivos de força maior ou de interesse da organização, com aviso prévio aos inscritos.

Artigo 16.º Proteção de Dados Pessoais

1. O tratamento dos dados pessoais dos proponentes, no âmbito do presente procedimento, é realizado pela RTP na qualidade de responsável pelo tratamento, nos termos do Regulamento (UE) 2016/679, de 27 de abril (RGPD), e da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.
2. Os dados recolhidos são utilizados exclusivamente para os fins do presente procedimento de venda, sendo eliminados ou anonimizados após o decurso dos prazos legais de conservação.
3. Os proponentes têm os direitos de acesso, retificação, apagamento, limitação e oposição ao tratamento, que podem exercer através do endereço epd@rtp.pt.

Artigo 17.º Reserva de Retirada do Imóvel

1. A RTP reserva-se o direito de, a todo o tempo, retirar o imóvel de venda, mediante decisão fundamentada, sem que tal confira a qualquer proponente o direito a indemnização, ressalvado o reembolso integral das quantias entregues a título de caução.
2. A decisão de retirada do imóvel será comunicada a todos os proponentes que tenham entregue proposta, por escrito e com a brevidade possível.

Artigo 18.º Legislação Aplicável e Foro

1. Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no presente Regulamento, aplicar-se-á supletivamente o Código Civil e demais legislação portuguesa aplicável.
2. Para resolução de quaisquer litígios emergentes do presente procedimento ou da execução dos contratos dele decorrentes, as partes elegem o foro do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

ANEXO I

Minuta de Proposta de Aquisição

IDENTIFICAÇÃO DO(S) PROPONENTE(S) *

Nome / Denominação Social: _____

NIF / NIPC: _____

Bilhete de Identidade / Cartão de Cidadão / Passaporte n.º: _____ emitido em __/__/____ por _____, válido até __/__/____

Data de Nascimento: __/__/____ Naturalidade: _____

Estado Civil: _____ Regime de Casamento: _____

Nome do Cônjuge / Unido de Facto: _____ NIF: _____

BI/CC n.º: _____ emitido em __/__/____ por _____, válido até __/__/____

Residência / Sede: _____

Código Postal: _____ - _____ Localidade: _____

Telefone / Telemóvel: _____ / _____ E-mail: _____

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

[_____]]

PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

O(s) abaixo assinado(s), devidamente identificado(s), vem(vêm) apresentar proposta de aquisição do imóvel acima identificado, pelo valor de: € _____, _____ (_____ euros)

Declaro(amos) conhecer e aceitar, integralmente e sem quaisquer reservas, as condições estabelecidas no Regulamento de Venda de Imóvel mediante Apresentação de Propostas em Carta Fechada, Ref. 2/2026, publicado em [●].

Local: _____, Data: __/__/____

Assinatura(s) do(s) Proponente(s):

(Conforme documento de identificação)

* Se o proponente for pessoa coletiva, a proposta deverá ser subscrita pelos seus representantes com poderes para o ato, com aposição de carimbo, e acompanhada de certidão permanente do registo comercial atualizada e, sendo caso disso, de procuração com poderes bastantes.

ANEXO II

Minuta de Declaração sob Compromisso de Honra

(nome completo ou denominação social), _____ portador(a) do NIF/NIPC n.º _____, residente(s)/com sede em _____, [sendo pessoa coletiva: representada por _____], com os poderes necessários e suficientes para o efeito, conforme resulta de [certidão permanente/procuração], aqui junta],

tendo tomado conhecimento do Regulamento de Venda de Imóvel mediante Apresentação de Propostas em Carta Fechada, Ref. 2/2026, da RTP – Rádio e Televisão de Portugal, S.A., DECLARO, sob compromisso de honra e com plena consciência das consequências legais da prestação de falsas declarações, que:

- a) Não me encontro em estado de insolvência, de liquidação, de cessação de atividade, sujeito(a) a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em situação análoga, nem tenho qualquer processo nesse sentido pendente, nos termos do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas;
- b) Não me encontro abrangido por qualquer dos impedimentos previstos no artigo 5.º do Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 2/2026;
- c) Todos os documentos apresentados no âmbito do presente procedimento são autênticos, verdadeiros e atuais.

Tenho pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão do procedimento, a perda das importâncias entregues, sem direito a ressarcimento, e pode implicar responsabilidade civil e criminal, nos termos da lei.

Local: _____, Data: ____/____/____

Assinatura(s):

ANEXO III

Composição da Comissão de Avaliação e Adjudicação

A Comissão de Avaliação e Adjudicação prevista no n.º 2 do artigo 4.º do presente Regulamento é composta pelos seguintes membros:

Presidente: Pedro Manuel Castilho dos Reis

Vogal: Rui Fernando Oliveira Goulart

Vogal: Cidália Maria Moiteiro Soares Neves

ANEXO IV

Ref. 2/2026 – Anexo IV ao Regulamento de Venda

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. 2/2026, 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. 2/2026;

- E. As Partes pretendem, na sequência da adjudicação definitiva e ao abrigo do Regulamento de Venda de Imóvel Ref. 2/2026, 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. 2/2026, 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.ª

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.

Clausula 2.ª

Titularidade e Legitimidade

1. A Promitente-Vendedora declara ser a legítima proprietária e possuidora do Imóvel identificado na Cláusula 1.ª 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.ª

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. 2/2026 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 indirectos, 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. 2/2026, 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. 2/2026, 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.^a

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.^a

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.ª

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.ª

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.