



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE

Modelo para formalização da aquisição de lote

Entre:

PRIMEIRA OUTORGANTE — VENDEDORA

GEMILENIO, LDA, pessoa colectiva de direito angolano, titular do NIF 5000233641, doravante designada simplesmente por VENDEDORA, ou ENTIDADE GESTORA, quando no exercício das funções de gestão e administração do empreendimento.

E:

SEGUNDO OUTORGANTE — COMPRADOR

Nome completo: _____

N.º do BI/Passaporte: _____

NIF: _____

Estado civil: _____

Profissão: _____

Morada: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Doravante designado simplesmente por COMPRADOR.

As partes celebram o presente Contrato de Compra e Venda de Lote do Condomínio Vila dos Anjos 3, que se regerá pelas cláusulas seguintes.

CLÁUSULA 1.^a

OBJECTO DO CONTRATO

1. O presente contrato tem por objecto a aquisição, pelo COMPRADOR, de um lote integrado no empreendimento denominado CONDOMÍNIO VILA DOS ANJOS 3.

2. O lote adquirido é identificado pelos seguintes elementos:

Lote n.º: _____

Quadra/Zona: _____

Dimensões: _____

Área total: _____ m²

Localização: _____

Finalidade: Construção de habitação.

3. A aquisição do lote fica sujeita às condições estabelecidas no presente contrato, no regulamento do empreendimento e na legislação aplicável.

CLÁUSULA 2.^a

PREÇO DE VENDA

O preço total acordado para o lote é de:

Kz _____

(_____ kwanzas).

O preço corresponde ao lote identificado neste contrato, não incluindo serviços, taxas ou encargos adicionais expressamente previstos neste instrumento ou em documentação complementar.

CLÁUSULA 3.^a

MODALIDADE DE PAGAMENTO

O COMPRADOR adquirirá o lote mediante:

☒ Pagamento integral

☒ Pagamento parcelado

Plano de pagamento

Entrada: Kz _____

Número de prestações: _____

Valor de cada prestação: Kz _____

Periodicidade: _____

Data do primeiro pagamento: ____ / ____ / ____

Data prevista para pagamento integral: ____ / ____ / ____

Todos os pagamentos deverão ser efectuados através dos meios oficialmente indicados pela GEMILENIO, LDA e devidamente comprovados.

CLÁUSULA 4.^a

RESERVA E ATRIBUIÇÃO DO LOTE

1. A atribuição do lote ao COMPRADOR será efectuada após o cumprimento das condições de reserva e pagamento estabelecidas pela VENDEDORA.

2. Enquanto existirem valores pendentes, o COMPRADOR não poderá transferir, vender ou ceder a terceiros a sua posição contratual sem autorização escrita da GEMILENIO, LDA.

3. A atribuição definitiva e a formalização dos direitos sobre o lote estarão condicionadas ao cumprimento integral das obrigações contratuais e legais aplicáveis.

CLÁUSULA 5.^a

SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS DO CONDOMÍNIO

A aquisição do lote implica a aceitação das regras de funcionamento e dos serviços obrigatórios estabelecidos para o Condomínio Vila dos Anjos 3.

O COMPRADOR deverá contribuir mensalmente para os seguintes serviços:

Serviço| Valor mensal

Segurança| Kz 10.000,00

Limpeza e manutenção| Kz 5.000,00

Total mensal| Kz 15.000,00

1. A contribuição de Kz 15.000,00 mensais é devida enquanto os respectivos serviços estiverem activos no empreendimento.
2. O pagamento deverá ser efectuado à GEMILENIO, LDA, pelos meios oficialmente estabelecidos.
3. Os valores pagos deverão ser comprovados mediante recibo ou outro documento emitido pela entidade responsável.

CLÁUSULA 6.^a

CONSTRUÇÃO DIRIGIDA

1. A construção de qualquer habitação no Condomínio Vila dos Anjos 3 deverá obedecer ao conceito urbanístico e arquitectónico definido para o empreendimento.
2. O COMPRADOR compromete-se a construir a sua habitação de acordo com a planta/modelo aprovado pelo Condomínio Vila dos Anjos 3.
3. Qualquer alteração significativa à planta, fachada, implantação, volumetria ou características exteriores da habitação deverá ser previamente submetida à apreciação e autorização da GEMILENIO, LDA ou da entidade por esta indicada.
4. O objectivo da construção dirigida é garantir a organização, segurança, harmonia arquitectónica e valorização do empreendimento.

CLÁUSULA 7.^a

FISCALIZAÇÃO OBRIGATÓRIA DA OBRA

1. Durante o período de construção, será obrigatória a fiscalização da obra.
2. Pela fiscalização da construção será devida a contribuição mensal de:
Kz 20.000,00 (vinte mil kwanzas)
3. A fiscalização terá como objectivo acompanhar a execução da obra e verificar a conformidade com:
 - A planta aprovada;
 - O projecto autorizado;
 - Os limites do lote;
 - O padrão arquitectónico do condomínio;
 - O cronograma de construção;
 - As regras internas do empreendimento;
 - As normas técnicas e legais aplicáveis.
4. A fiscalização será realizada pela GEMILENIO, LDA ou por técnico/entidade por esta devidamente indicada.

CLÁUSULA 8.^a

VALOR MENSAL DURANTE A CONSTRUÇÃO

Durante o período efectivo de construção, o COMPRADOR ficará sujeito às seguintes contribuições:

Segurança: Kz 10.000,00

Limpeza e manutenção: Kz 5.000,00

Fiscalização obrigatória da obra: Kz 20.000,00

TOTAL MENSAL DURANTE A CONSTRUÇÃO: Kz 35.000,00

Após a conclusão da obra e respectiva validação, a contribuição específica de fiscalização de obra deixará de ser cobrada, permanecendo as contribuições relativas aos serviços gerais do condomínio enquanto estes estiverem activos.

CLÁUSULA 9.^a

CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO

Antes do início da construção, o COMPRADOR deverá apresentar um cronograma de execução da obra.

O cronograma deverá indicar, entre outras etapas:

1. Preparação do terreno;
2. Fundação;
3. Estrutura;
4. Alvenaria;
5. Cobertura;
6. Instalações eléctricas e hidráulicas;
7. Reboco;
8. Pavimentos e revestimentos;
9. Pintura;
10. Acabamentos;
11. Áreas exteriores;
12. Conclusão da obra.

O cronograma deverá ser submetido à apreciação da entidade gestora.

CLÁUSULA 10.^a

PRAZO PARA CONSTRUÇÃO DA CASA DEFINITIVA

1. O COMPRADOR compromete-se a concluir a construção da casa definitiva no prazo máximo de:

24 (VINTE E QUATRO) MESES

2. O prazo será contado a partir da data acordada para o início da construção ou da autorização formal para início da obra, conforme estabelecido pela entidade gestora.

3. A casa deverá ser construída de acordo com a planta aprovada e as normas arquitectónicas do Condomínio Vila dos Anjos 3.

4. Qualquer pedido de prorrogação deverá ser apresentado por escrito e devidamente fundamentado.

5. A eventual prorrogação dependerá de autorização da GEMILENIO, LDA, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 11.^a

OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

Constituem obrigações do COMPRADOR:

- a) Cumprir o plano de pagamento acordado;
- b) Pagar pontualmente os serviços obrigatórios do condomínio;
- c) Apresentar os documentos necessários à formalização da aquisição;
- d) Respeitar as normas do Condomínio Vila dos Anjos 3;
- e) Apresentar o cronograma de construção;
- f) Cumprir o prazo de 24 meses para construção da casa definitiva, nos termos deste contrato;
- g) Permitir o acompanhamento e fiscalização da obra;
- h) Cumprir a planta e o projecto aprovados;
- i) Não efectuar alterações relevantes sem autorização;
- j) Cumprir todas as exigências legais necessárias à construção.

CLÁUSULA 12.^a

OBRIGAÇÕES DA GEMILENIO, LDA

Compete à GEMILENIO, LDA:

- a) Formalizar a aquisição nos termos acordados;
- b) Emitir os comprovativos dos pagamentos efectuados;
- c) Identificar o lote atribuído ao COMPRADOR;
- d) Prestar as informações necessárias sobre o empreendimento;
- e) Acompanhar a execução das obras nos termos estabelecidos;
- f) Assegurar a gestão dos serviços do condomínio sob sua responsabilidade;
- g) Proceder à fiscalização das construções, directamente ou através de entidade/técnico autorizado.

CLÁUSULA 13.^a

INCUMPRIMENTO DOS PAGAMENTOS

1. O atraso no pagamento de qualquer prestação ou contribuição obrigatória constitui incumprimento contratual.
2. A GEMILENIO, LDA poderá notificar o COMPRADOR para regularizar os valores em dívida dentro do prazo indicado na respectiva notificação.
3. Persistindo o incumprimento, poderão ser aplicadas as consequências previstas no presente contrato, no regulamento do empreendimento e na legislação aplicável.

CLÁUSULA 14.^a

INCUMPRIMENTO DAS REGRAS DE CONSTRUÇÃO

O início ou execução de uma construção em desconformidade com a planta aprovada, sem autorização ou em violação das regras do empreendimento, poderá determinar a suspensão da obra até à regularização da situação, sem prejuízo das medidas legalmente admissíveis.

CLÁUSULA 15.^a

TRANSFERÊNCIA OU CESSÃO DO LOTE

A transferência, cedência ou venda dos direitos decorrentes deste contrato a terceiros deverá obedecer às condições estabelecidas pela GEMILENIO, LDA e à legislação aplicável.

Enquanto houver valores pendentes, qualquer transferência dependerá de autorização prévia e escrita da VENDEDORA.

CLÁUSULA 16.^a

DOCUMENTAÇÃO

Integram o processo de aquisição, quando aplicáveis:

- Contrato de Compra e Venda;
- Ficha de inscrição;
- Comprovativos de pagamento;
- Identificação do lote;
- Planta do loteamento;
- Planta/modelo da habitação;
- Cronograma de construção;
- Regulamento do condomínio;
- Termos e documentos complementares.

CLÁUSULA 17.^a

RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

As partes procurarão resolver amigavelmente qualquer divergência resultante da interpretação ou execução deste contrato.

Na impossibilidade de acordo, serão utilizadas as vias e entidades competentes nos termos da legislação da República de Angola.

CLÁUSULA 18.^a

DECLARAÇÃO DO COMPRADOR

O COMPRADOR declara que:

- Leu e compreendeu o presente contrato;
- Conhece a localização e identificação do lote;
- Aceita o preço e plano de pagamento;
- Aceita o pagamento mensal de Kz 10.000,00 para segurança;
- Aceita o pagamento mensal de Kz 5.000,00 para limpeza e manutenção;
- Aceita o pagamento mensal de Kz 20.000,00 para fiscalização durante a construção;
- Aceita a obrigatoriedade de fiscalização da obra;
- Aceita a apresentação de cronograma de construção;
- Aceita o prazo máximo de 24 meses para construção da casa definitiva;
- Aceita construir de acordo com a planta e padrão arquitectónico do Condomínio Vila dos Anjos 3;
- Aceita cumprir as demais regras do empreendimento.

CLÁUSULA 19.^a

DISPOSIÇÕES FINAIS

1. O presente contrato constitui o instrumento de formalização da compra do lote identificado.
2. Qualquer alteração ao presente contrato deverá ser realizada por escrito e assinada pelas partes.
3. O presente contrato é celebrado em dois exemplares de igual teor e valor, ficando cada parte com um exemplar.
4. Os documentos anexos e termos assinados pelas partes fazem parte integrante do presente contrato.

IDENTIFICAÇÃO FINAL DO LOTE

CONDOMÍNIO: Vila dos Anjos 3

LOTE N.º: _____

QUADRA: _____

DIMENSÕES: _____

ÁREA: _____ m²

PREÇO: Kz _____

MODALIDADE: _____

N.º DE PRESTAÇÕES: _____

ASSINATURAS

PELA GEMILENIO, LDA

NIF: 5000233641

Representante: _____

Cargo: _____

Assinatura: _____

Carimbo da empresa:

PELO COMPRADOR

Nome: _____

BI/Passaporte: _____

NIF: _____

Assinatura: _____

TESTEMUNHA 1

Nome: _____

BI/Passaporte: _____

Assinatura: _____

TESTEMUNHA 2

Nome: _____

BI/Passaporte: _____

Assinatura: _____

Local: _____

Data: ____ / ____ / ____

AVISO

Este modelo deverá ser preenchido e validado com os dados específicos do lote e do comprador antes da assinatura.

As condições contratuais deverão ser revistas por profissional jurídico habilitado em Angola antes da utilização como instrumento definitivo de compra e venda.