



Nuno Plácido  
  


## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA E RECIBO DE SINAL

### PRIMEIRA OUTORGANTE:

**Escala Efectiva - Sociedade imobiliária, S.A.**, NIPC 510 618 022, com sede na Avenida Draveil, nº 262, sala 106, 3885-480 Esmoriz, concelho de Ovar, neste acto representado pelo seu administrador, Nuno Plácido Castro Alves Pinto Ferreira, titular do CC nº 13317521 9ZX2, válido até 29.10.2030, com poderes para o acto conforme certidão comercial permanente com o código de acesso 2647-7435-7273, adiante designada como promitente vendedora.

### SEGUNDA OUTORGANTE:

**Pão da Vila, Unipessoal Lda**, NIPC 517244373, com sede na Avenida 29 de Março, nº 786, 3885-518 Esmoriz, concelho de Ovar, neste acto representado pelo seu gerente, Bruno Ricardo Pinto de Oliveira, titular do CC nº 13012755 8ZX8, válido até 17.01.2029, com poderes para o acto conforme certidão comercial permanente com o código de acesso 7328-0284-6467, adiante designada como promitente compradora.

Considerando que:

A) A primeira outorgante é dona e legítima proprietária dos seguintes bens móveis e equipamentos:

Na zona de fabrico um forno vertical com três câmaras e estufa interior de marca Ramalhos; uma câmara de frio e um congelador vertical da marca Ramalhos; uma amassadeira de marca Fernet; uma divisora de marca Fernet; uma bateadeira de marca Fernet; um laminador; duas bancadas de trabalho; uma bancada com pia de lavagem de equipamento; vários tabuleiros e telas inerentes; estantes de parede diversas em inox; carros de apoio à actividade; catorze cacifos metálicos para os funcionários; no salão várias vitrinas e balcões frigoríficos de marcas Santhotel, Sopaco e Jordão; várias estantes e balcões em inox; bancadas e estanteria de apoio; na

cozinha chaminé de exaustão; um frigorífico/congelador vertical; fogão a gás de 6 bocas com estufa da marca Magnus; máquina de lavar louça; fritadeira; grelhador; torradeira e fiambreira; bem como móveis estantes em inox nas zonas superiores e inferiores de apoio à mesma. No salão dois sofás, trinta e quatro mesas, cinquenta e cinco cadeiras e seis bancos altos; móvel garrafeira e estante de apoio; um ecoponto em aglomerado; uma TV ; dois quadros alusivos à tanoaria e à pesca; um espelho em moldura preta; um relógio decorativo; estantes diversas em PVC nas arrecadações de apoio; no escritório duas secretárias; quatro cadeiras; um móvel de arquivo vertical e estantes de apoio; um equipamento de videovigilância com ecrã ; e outros equipamentos inerentes.

#único - Equipamentos estes que se encontram na presente data no interior das fracções autónomas destinadas a indústria/comércio/serviços e afins, designadas pelas letras "E" e "G", correspondentes às lojas 5 e 7 (parte), respectivamente, no r/c do prédio com entrada pelo nº 786 e 754 da Avenida 29 de Março, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito à Avenida 29 de Março nºs 750, 754, 756, 758, 764, 766, 774, 776, 782, 784, 786 e 790, da freguesia de Esmoriz, concelho de Ovar, e dos quais a segunda outorgante já conhece e hoje toma posse nas condições existentes.


B) Nesta data a primeira outorgante arrendou à segunda outorgante os imóveis onde se encontram actualmente instalados os bens identificados no considerando anterior.

C) Que a vigência de tal contrato de arrendamento constitui pressuposto essencial da celebração do presente contrato promessa.

É celebrado e mutuamente aceite o presente contrato promessa de compra e venda, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Primeira

A primeira outorgante promete vender e a segunda outorgante promete comprar, livre de quaisquer ónus ou encargos, todos os bens e equipamentos identificados no considerando A).

Nuno Pinheiro  


§ único - Para efeitos do presente contrato promessa de compra e venda, a primeira outorgante desde já e pelo presente garante que:

a) Na presente data não há qualquer notificação, reclamação, ação judicial de reivindicação, arbitragem ou outro processo pendente ou ameaça dele, que possa afetar os seus direitos sobre os identificados equipamentos e bens, que de algum modo afete ou venha afetar o cumprimento dos deveres aqui consignados.

b) Com exceção das cláusulas do presente contrato, não existe qualquer contrato ou promessa de contrato de compra e venda, ou qualquer outro, seja de que natureza for, relacionado com os bens identificados no considerando A) que possa materialmente restringir ou limitar a utilização ou disposição dos mesmos por parte da primeira outorgante.

#### Segunda

O preço global da prometida venda é de Euros: 67.500,00 ( sessenta e sete mil e quinhentos euros ), sendo este valor pago da seguinte forma:

- a) Na data da outorga do presente contrato promessa, a título de sinal e principio de pagamento, a segunda outorgante paga à primeira a quantia de Euros: 1.000,00 ( mil euros ), de que a primeira outorgante dá a respetiva quitação.
- b) A partir de 01 de Dezembro de 2022 até 31 de Dezembro de 2027, serão pagos pela segunda outorgante à primeira outorgante, 61 reforços de sinal, mensais, e sucessivos, no valor de Euros: 500,00 ( quinhentos euros) cada, ao dia 01 de cada mês, com início em Dezembro de 2022, totalizando Euros: 31.500,00 ( trinta e um mil e quinhentos euros ).
- c) O restante valor de Euros : 36.000,00 ( trinta e seis mil euros ) será pago pela segunda outorgante à primeira outorgante no dia 01 de Janeiro de 2028, concluindo o pagamento global da prometida venda de Euros: 67.500,00 ( sessenta e sete mil e quinhentos euros ).

Todos os pagamentos serão efetuados nas datas indicadas e através de transferência bancária, para a conta da primeira outorgante, com o IBAN PT50.0010.0000.4941.0830.0010.6.

Nuno P. Ricardo  


#### Terceira

Com a liquidação integral do preço constante da cláusula segunda, a primeira outorgante emitirá a factura de venda dos bens identificados no considerando A), bem assim o respectivo recibo, transferindo nessa data a propriedade de tais bens para a segunda outorgante.

#### Quarta

À segunda outorgante é permitido antecipar, em qualquer momento, o pagamento das prestações vincendas, liquidando o valor remanescente em dívida a essa data, incumbindo à primeira outorgante nesse caso emitir antecipadamente a respectiva factura e recibo.

#### Quinta

Em caso de incumprimento do presente contrato promessa por parte da segunda outorgante, por falta do pagamento pontual de dois ou mais reforços de sinal previstos na cláusula segunda, de imediato e sem necessidade de interpelação considera-se vencido a totalidade do valor remanescente do preço a essa data.

#único: Para além do montante do preço remanescente, em caso de incumprimento, a segunda obriga-se a pagar à primeira, a título de cláusula penal, igual valor ao montante em dívida à data do referido incumprimento.

#### Sexta

Para a eventualidade da segunda outorgante pretender trespassar o seu estabelecimento comercial ainda antes de se encontrar liquidado integralmente o preço do negócio ora prometido, a segunda obriga-se, antes de celebrar tal negócio, a liquidar antecipadamente o remanescente do preço em dívida nessa data, obrigando-se a primeira a emitir a correspondente factura/recibo.

Nuno Pinheiro  
B

#### Sétima

Se durante a vigência do presente contrato, o contrato de arrendamento celebrado entre as partes no dia de hoje cessar os seus efeitos por qualquer motivo, o presente contrato resolve-se automaticamente, podendo a primeira outorgante fazer seus os valores já recebidos a título de sinal e reforços, ficando vedada à segunda outorgante a possibilidade de exigir da primeira qualquer valor a título de indemnização.

#### Oitava

O presente contrato rege-se pelos termos nele exarados, bem como por todos os aditamentos que lhe forem posteriores, subscritos pelas partes intervenientes, e em tudo aquilo que neles não estiver expressamente regulado, pelo disposto na lei civil em vigor.

#### Nona

Quaisquer alterações ao presente contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito, com menção expressa a cada uma das cláusulas eliminadas e da redacção que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

#### Décima

As comunicações escritas entre as outorgantes serão efetuadas por carta registada com aviso de recepção para as moradas indicadas no Introito do presente contrato-promessa.

§ único: Se a carta não for reclamada, poderá o remetente da mesma dirigir uma carta subsequente por correio simples registado, considerando-se a notificação efetuada no terceiro dia útil posterior ao desse envio.

Décima Primeira

1. A segunda outorgante conhece o estado físico dos bens e equipamentos objecto do presente contrato, tendo-se inteirado do seu estado atual, aceitando-o.

2. A segunda outorgante verificou de forma livre e consciente o estado em que os mesmos se encontram.

3. A segunda outorgante declara e assegura à primeira outorgante que a decisão de celebrar o presente contrato é livre e esclarecida tendo sido tomada após verificação dos equipamentos e após adequado período de reflexão.

Este contrato é feito em duplicado, valendo ambos como originais, destinando-se os exemplares, um a cada uma das partes.

ESMORIZ, 19 de Novembro de 2022

A PRIMEIRA OUTORGANTE:

- **ESCALA EFETIVA - Soc. Imobiliária, S. A.**  
A Administração

*Nuno Ricardo*

A SEGUNDA OUTORGANTE:

- *[Assinatura]*

## ENTREGA DE CHAVES

**Pão da Vila, Unipessoal LDª**, declara que recebeu nesta data da **Escala Efetiva, S.A.** , as chaves inerentes à padaria e pastelaria sita no nº 786 da Avenida 29 de Março, 3885-518 ESMORIZ, Edifício Central Pallace , cujo contrato de arrendamento foi celebrado hoje, sendo compostas por :

- 6 Chave das portas envidraçadas, principal e de acesso à galeria interior.
- 2 Chaves da porta envidraçada secundária ( 2ª folha da principal ).
- 2 Chaves da porta envidraçada de acesso Sul à galeria interior.
- 2 Chaves da porta de acesso à loja 7 e galeria interior.
- 2 Chaves de acesso ao escritório, sendo uma de cada porta.
- 1 Chave do cacifo exterior do correio ( loja 5 ).
- 1 Comando da grade retrátil de acesso à galeria comercial interior.

Esmoriz , 19 de Novembro de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Almeida', is written on the page.