

**CONTRATO PROMESSA****Entre:**

**ESCOM –ESPÍRITO SANTO IMOBILIÁRIA, S.A.R.L**, Rua Rainha Ginga, número 6 – 2º Direito, em Luanda, com o capital social de Kz 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil kwanzas), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Luanda, sob o nº 64, titular do NIF 5401078307, aqui representada pelos senhores **Osvaldo Guilherme Pereira Correia Leitão Pereira** e por **José Walter António Pontes** com poderes para o acto, conforme Estatutos em vigor (doravante designada de “PROMITENTE VENDEDORA”)

**E**

Socidesa S.A. com sede na rua comandante valódia nº 79, Valódia – Luanda, aqui representada pelo Sr., Gilberto Gonçalves (doravante apenas designado de PROMITENTE COMPRADOR),

(A PROMITENTE VENDEDORA e o PROMITENTE COMPRADOR, quando referidos conjuntamente, serão designados por “Partes”)

**Considerando que:**

- i) A PROMITENTE VENDEDORA é a promotora e proprietária de um edifício (o “Edifício SKY RESIDENCE II”), em construção nos seguintes terrenos, em Luanda, com a área de implantação de 1.865m<sup>2</sup> (mil, oitocentos e sessenta e cinco metros quadrados), descrito e inscrito a seu favor na Conservatória do Registo Predial de Luanda sob o n.º 4420, a folhas 139 do Livro B-17 e inscrito a seu favor na Matriz Predial Urbana respectiva, sob o artigo 1641.º, do qual a PROMITENTE VENDEDORA é superficiária, com as seguintes confrontações:
- 1) NORTE: com José Cristiano Ferreira da Costa, na extensão de quarenta e seis metros;
  - 2) SUL: com António Paulino de Melo, na extensão de quarenta e oito metros;
  - 3) ESTE: com a Av. Marechal Brós Tito, na extensão de vinte e cinco, ponto sessenta metros;
  - 4) OESTE: com a rua Conselheiro Aires de Ornelas, na extensão de vinte e seis metros.
- ii) O Edifício SKY RESIDENCE II é composto por 8 (oito) pisos abaixo da cota de soleira e 25 (vinte e cinco) pisos acima dessa mesma cota, destinando-se à utilização de estacionamento automóvel, arrecadações, comércio, habitações e zonas técnicas inerentes;
- iii) O Edifício SKY RESIDENCE II é composto por um total de 72 (setenta e duas) fracções autónomas e 226 (duzentos e vinte e seis) lugares de estacionamento;

- iv) A conclusão da construção do Edifício está prevista para 31 de Dezembro de 2012;
- v) O PROMITENTE COMPRADOR declara conhecer a situação jurídica dos terreno onde está a ser construído o Edifício SKY RESIDENCE II, conforme referido no considerando (i) supra.
- vi) A PROMITENTE VENDEDORA pretende transmitir para o PROMITENTE COMPRADOR, que reciprocamente pretende adquirir os mais amplos direitos e poderes por lei permitidos sobre as futuras fracções de comércio e habitações e sobre 180 (cento e oitenta) lugares de estacionamento, conforme adiante se descreve;
- vii) O PROMITENTE COMPRADOR, sem embargo da obrigação por si assumida de adquirir as futuras fracções autónomas e os lugares de estacionamento a que se refere o considerando anterior, pretende assegurar a possibilidade de ceder a terceiro, relativamente a cada uma das fracções ou lugares de estacionamento, os direitos adquiridos por força do presente contrato.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato Promessa de Compra e Venda (o "Contrato"), nos termos das cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira  
(Objecto)**

1. A PROMITENTE VENDEDORA promete transmitir para o PROMITENTE COMPRADOR, que reciprocamente promete aceitar a transmissão, de todos os direitos que incidem sobre cada uma das fracções do Edifício SKY RESIDENCE II arroladas no Anexo I (as "Fracções") bem como sobre cada um dos 180 (cento e oitenta) lugares de estacionamento (os "Estacionamentos") igualmente elencados no Anexo I, cujas plantas fazem parte integrante do presente Contrato como Anexo II.
2. As Fracções têm, na sua globalidade, uma área bruta total de 27.662,35m<sup>2</sup> (vinte sete mil, seiscentos e sessenta e dois metros e trinta e cinco centímetros quadrados) e os Estacionamentos têm, na sua globalidade, uma área bruta total de 11.192,28m<sup>2</sup> (onze mil, cento e noventa e dois metros e vinte e oito centímetros quadrados), equipados com os materiais e equipamentos descritos na lista de materiais que faz parte integrante do presente Contrato como Anexo III.
3. Embora as Fracções e os Estacionamentos constituam unidades do Edifício SKY RESIDENCE II independentes entre si, as Partes acordam que a presente promessa de transmissão dos respectivos direitos é conjunta, pelo que os respectivos actos de transmissão deverão ter lugar em simultâneo, salvo acordo escrito entre as Partes.



**Cláusula Segunda  
(Alterações ao Edifício)**

1. As Partes acordam que as áreas brutas indicadas na Cláusula Primeira *supra* podem sofrer variações em resultado de qualquer das situações previstas no número 1 da Cláusula Quarta
2. As Partes reconhecem e aceitam que as áreas indicadas no número 2 da Cláusula Primeira são indicações aproximadas das áreas finais, pelo que só poderão solicitar a revisão do preço, previsto na Cláusula Terceira *infra* (o "Preço"), se vier a verificar-se uma variação superior a 2,5% (dois vírgula cinco por cento), para mais ou para menos, em relação a cada uma das áreas globais previstas. Contudo, se a variação for superior, para mais ou para menos, a 5% (cinco por cento) de cada uma das áreas globais previstas, o PROMITENTE COMPRADOR poderá resolver o presente Contrato, recebendo, em singelo, todos as quantias que haja entregue à PROMITENTE VENDEDORA no prazo de 10 (dez) dias úteis após tê-la notificado para o efeito.
3. O PROMITENTE COMPRADOR não poderá solicitar qualquer modificação ao Edifício SKY RESIDENCE II, nomeadamente no que diz respeito às áreas, materiais e/ou equipamentos, que não estejam previstas no projecto de construção do Edifício SKY RESIDENCE II aprovado pela administração pública ou nos Anexos a este Contrato.
4. A PROMITENTE VENDEDORA poderá alterar os materiais e equipamentos do Edifício SKY RESIDENCE II desde que os materiais utilizados tenham a mesma qualidade e características daqueles descritos no Anexo III a este Contrato, não sendo essa alteração de materiais fundamento para a revisão de Preço ou para a resolução do Contrato.

**Cláusula Terceira  
(Preço e Condições de Pagamento)**

1. O Preço de transmissão dos direitos sobre as Fracções e os Estacionamentos é de USD 173.068.179 (cento e setenta e três milhões, sessenta e oito mil, cento e setenta e nove dólares norte americanos), ou o seu equivalente em Kwanzas, calculado à taxa de câmbio vigente à data de pagamento de cada uma das suas seguintes prestações:
  - a) Com a assinatura do Contrato em 30 de Novembro de 2009, a quantia de USD 51.920.453,70 (cinquenta e um milhões, novecentos e vinte mil, quatrocentos e cinquenta e três dólares norte americanos e setenta centímetros) ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 30% (trinta por cento) do Preço, a título de sinal e princípio de pagamento;
  - b) Em 28 de Fevereiro de 2010, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove centímetros), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
  - c) Em 31 de Maio de 2010, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove centímetros),



ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;

- d) **Em 31 de Agosto de 2010**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- e) **Em 30 de Novembro de 2010**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- f) **Em 28 de Fevereiro de 2011**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- g) **Em 31 de Maio de 2011**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- h) **Em 31 de Agosto de 2011**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- i) **Em 30 de Novembro de 2011**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- j) **Em 28 de Fevereiro de 2012**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- k) **Em 31 de Maio de 2012**, a quantia de USD 9.440.082,49 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e quarenta e nove cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;

*Just*

*[Handwritten signature]*

- l) Em 31 de Agosto de 2012, a quantia de USD 9.440.082,50 (nove milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitenta e dois dólares norte americanos e cinquenta cêntimos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 5,45 % (cinco vírgula quarenta e cinco por cento) do Preço, a título de reforço de sinal e antecipação de pagamento;
- m) Na data do Contrato Prometido, ou na data da entrega ao PROMITENTE COMPRADOR do instrumento de transmissão dos mais amplos direitos por lei permitidos sobre a Fracção e Estacionamento, prevista no número 1 da Cláusula Quinta, conforme o que ocorra em primeiro lugar, o remanescente do Preço, no valor de USD 17.306.817,90 (dezassete milhões, trezentos e seis mil, oitocentos e dezassete dólares e noventa cêntimos norte americanos), ou o seu equivalente em Kwanzas, correspondente a 10 % (dez por cento) do Preço.
2. O plano de pagamento das prestações acima mencionadas fazem parte do anexo IV deste contrato.
  3. Caso o PROMITENTE COMPRADOR opte por efectuar quaisquer pagamentos em Kwanzas, deverá entregar à PROMITENTE VENDEDORA na data desse pagamento a quantia necessária e suficiente para que, depois de convertidos os Kwanzas em USD, nessa mesma data, o montante em USD não seja inferior aos mencionados neste Contrato, pelo que eventuais custos, comissões, taxas ou mais encargos que devam ser suportados para efectivar a conversão deverão ser suportados integralmente pelo PROMITENTE COMPRADOR.
  4. As Partes acordam que só se considera que o PROMITENTE COMPRADOR cumpriu com a obrigação de pagamento do Preço se este tiver pago integralmente todas as quantias previstas na presente Cláusula Terceira, nomeadamente nos números 1 e 6.
  5. O PROMITENTE COMPRADOR deverá transferir as quantias indicadas, para a conta da PROMITENTE VENDEDORA com o n.º 00004408942 (conta USD) ou com o n.º 00004421164 (conta Kwanza), do Banco Espírito Santo de Angola ou para qualquer outra que esta indicar, sendo que este Contrato só produzirá os seus efeitos depois de recebida pela PROMITENTE VENDEDORA a quantia a que se refere a alínea a) do número 1 desta Cláusula.
  6. A mora no pagamento de qualquer uma das quantias previstas nas alíneas b) a i) do número 1 desta Cláusula, obrigará o PROMITENTE COMPRADOR ao pagamento de uma dívida de juros, calculada à taxa libor a um mês, a que acrescerá uma margem de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data de vencimento da obrigação de pagamento da quantia em causa até ao dia em que o pagamento efectivamente ocorra.
  7. Em caso de pagamento parcial de alguma das obrigações pecuniárias previstas nesta Cláusula, pelo PROMITENTE COMPRADOR, o pagamento efectuado será imputado, primeiro, ao pagamento de despesas e dos juros que sejam devidos, por esta ordem, sendo o remanescente, caso exista, imputado ao pagamento capital em dívida.

*Just* 

8. A dívida de juros prevista no número 6 desta Cláusula, deverá ser paga pelo PROMITENTE COMPRADOR na data de vencimento da obrigação de pagamento da quantia subsequente.
9. Se o PROMITENTE COMPRADOR se encontrar em mora relativamente a quaisquer quantias que, nos termos do presente Contrato, sejam devidas à PROMITENTE VENDEDORA, por prazo superior a 90 (noventa) dias contados da data em que o pagamento deveria ter ocorrido, o Contrato considerar-se-á automaticamente resolvido, com todas as consequências legais.
10. A obrigação de pagamento do Preço pelo PROMITENTE COMPRADOR não poderá deixar de ser cumprida mesmo que a construção do Edifício SKY RESIDENCE II venha a ser temporariamente suspensa ou interrompida por facto não imputável ao incumprimento por parte da PROMITENTE VENDEDORA de quaisquer obrigações a que esteja vinculada, nomeadamente em resultado de mudança do empreiteiro e/ou qualquer outro facto susceptível de produzir a suspensão ou interrupção temporária da construção, a não ser que a suspensão ou interrupção se estenda por período superior a 30 (trinta) dias.
11. As Partes acordam que o comprovativo da transferência bancária ou do crédito, por qualquer outra via, da conta da PROMITENTE VENDEDORA referida no número 5 da presente Cláusula é documento de quitação bastante, dispensado o PROMITENTE COMPRADOR a emissão de um qualquer documento visando especificamente esse fim, devendo o PROMITENTE COMPRADOR suportar os custos, nomeadamente fiscais, que decorram da emissão de documento de quitação autónomo caso essa emissão seja por si solicitada.
12. Com o recebimento da quantia a que se refere a alínea a) do número 1, a PROMITENTE VENDEDORA entregará ao PROMITENTE COMPRADOR uma garantia bancária idónea de igual montante, destinada a garantir a entrega das Fracções e dos Estacionamentos nos termos do presente Contrato.
13. A garantia mencionada no número anterior será reduzida proporcionalmente na medida em que for cedida a posição contratual do PROMITENTE COMPRADOR relativamente às Fracções e Estacionamentos e manter-se-á em vigor até à entrega das Fracções e dos Estacionamentos.

**Cláusula Quarta  
(Revisão do Preço)**

1. Sem prejuízo do número 2 da Cláusula Segunda, as Partes acordam que o Preço definido na Cláusula anterior poderá ser revisto pela PROMITENTE VENDEDORA, nas seguintes circunstâncias:
  - a) Ocorrência de uma alteração legislativa;
  - b) Prática de uma decisão administrativa ou judicial;
  - c) Alteração de natureza técnica na construção do Edifício SKY RESIDENCE II;
  - d) Verificação de qualquer outro facto, imprevisível ou fora do controlo da PROMITENTE VENDEDORA, susceptível de produzir o mesmo efeito.



2. Caso o Preço venha a ser revisto pela PROMITENTE VENDEDORA, nos termos do número anterior, esta notificará a PROMITENTE COMPRADORA do novo Preço e das novas datas de pagamento das quantias ainda em dívida, no prazo de 30 (trinta) dias, após a ocorrência do facto que determinou a revisão do Preço.
3. Se a revisão do Preço implicar uma variação, para mais, superior a 10% (dez por cento) do Preço inicial das Fracções e dos Estacionamentos, em conjunto, a PROMITENTE COMPRADORA poderá optar por resolver o Contrato, notificando a PROMITENTE VENDEDORA desta sua intenção, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a data da recepção da notificação prevista no número anterior desta Cláusula.
4. Se a PROMITENTE COMPRADORA optar pela resolução do Contrato, prevista no número anterior, ser-lhe-á devolvido o valor total das quantias que haja pago, sem qualquer acréscimo ou juros, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a data da notificação prevista no número anterior.

**Cláusula Quinta**  
**(Prazo para a Transmissão dos Direitos)**

1. A data limite para a entrega das Fracções e dos Estacionamentos ao PROMITENTE COMPRADOR, devidamente concluídos e desocupados de pessoas e bens, é 31/12/2012, devendo ser celebrada entre as Partes até essa data a escritura de compra e venda ou, se tal não for legalmente possível até essa data, ser outorgado pela PROMITENTE VENDEDORA e entregue ao PROMITENTE COMPRADOR o instrumento de transmissão (o "Instrumento de Transmissão") dos mais amplos direitos por lei permitidos sobre as Fracções e os Estacionamentos (o "Contrato Prometido").
2. Caso não seja cumprido o prazo referido no número 1 da presente Cláusula, por factos não dependentes do controlo da PROMITENTE VENDEDORA, o mesmo poderá ser prorrogado por um período adicional de 6 (seis) meses.
3. A eventual prorrogação do prazo referido no número antecedente será obrigatoriamente notificada pela PROMITENTE VENDEDORA ao PROMITENTE COMPRADOR, com a descrição dos fundamentos para essa prorrogação, até ao dia 31/12/2012, devendo neste caso o Contrato Prometido ser celebrado até ao termo da prorrogação.
4. O Instrumento de Transmissão referido no número 1 desta Cláusula terá a forma de procuração irrevogável.
5. O Contrato Prometido, caso não exista qualquer situação de mora do PROMITENTE COMPRADOR relativamente à PROMITENTE VENDEDORA, deverá ser celebrado após a emissão do certificado de habitabilidade do Edifício SKY RESIDENCE II em data, hora e Cartório Notarial a notificar pela PROMITENTE VENDEDORA ao PROMITENTE COMPRADOR com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência. Caso a PROMITENTE VENDEDORA não obtenha esse certificado até à data limite para a celebração do Contrato Prometido, assiste ao PROMITENTE COMPRADOR, em alternativa, a opção de (i) celebrar o mesmo, por via da entrega do Instrumento de Transmissão, sem esse certificado (não ficando todavia prejudicada a obrigação de a PROMITENTE VENDEDORA obtê-lo e notificá-lo ao PROMITENTE COMPRADOR)

*Handwritten signature*

*Handwritten initials "W H"*

tão prontamente o obtenha, desde que as Fracções e os Estacionamentos estejam em condições de ser ocupados (ii) prorrogar unilateralmente o prazo para a sua celebração mediante notificação ou (iii) resolver este Contrato, sendo neste caso as quantias por si pagas à PROMITENTE VENDEDORA devolvidas por esta acrescidas de juros calculados à taxa Libor a um mês, a que acrescerá uma margem de 6% (seis por cento) ao ano, desde a data de cada pagamento até ao dia em que a devolução efectivamente ocorra.

6. Com a primeira notificação referida no número anterior, o PROMITENTE COMPRADOR deverá entregar à PROMITENTE VENDEDORA, no prazo de 8 (oito) dias após a recepção da mesma, os seguintes documentos:
  - a) uma certidão ou fotocópia autenticada do registo comercial actualizado da compradora;
  - b) uma fotocópia autenticada de uma procuração conferida para os efeitos da formalização da escritura de compra e venda, se for o caso;
  - c) fotocópia(s) simples dos documentos de identificação do(s) respectivo(s) representante(s).
7. Todos os encargos de natureza fiscal, parafiscal, notarial e de registo e/ou outros que decorram da transmissão dos direitos sobre as Fracções e/ou dos Estacionamentos, da cessão da posição contratual prevista na cláusula sétima infra, ou da emissão de recibos, serão da exclusiva responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

**Cláusula Sexta**  
**(Entrega das Fracções e dos Estacionamentos)**

1. A entrega das Fracções e dos Estacionamentos ocorrerá na data da celebração do Contrato Prometido, sendo aí entregues ao PROMITENTE COMPRADOR as chaves e demais meios de acesso aos mesmos.
2. Excepto se expressamente autorizado pela PROMITENTE VENDEDORA, o PROMITENTE COMPRADOR só terá acesso ao Edifício SKY RESIDENCE II com a entrega das Fracções e dos Estacionamentos.

**Cláusula Sétima**  
**(Cessão da Posição Contratual)**

1. A PROMITENTE VENDEDORA poderá ceder a sua posição no presente Contrato, sem necessidade de obter a autorização do PROMITENTE COMPRADOR, com a condição de tal cessão ser realizada a favor de sociedade com sede em Angola integrada no seu grupo de sociedades e de no mesmo acto serem transmitidos para a mesma todos os direitos e obrigações da PROMITENTE VENDEDORA inerentes à qualidade de legítima e exclusiva superficiária, do terreno onde o Edifício SKY RESIDENCE II se encontra a ser construído, das respectivas construções e do licenciamento inerente, devendo notificar ao PROMITENTE COMPRADOR da cessão nesses termos no prazo de 5 (cinco) dias após a sua verificação.


2. O PROMITENTE COMPRADOR, como princípio, poderá ceder a sua posição no Contrato, relativamente a qualquer Fracção ou Estacionamento, desde que haja autorização escrita da PROMITENTE VENDEDORA, e sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
3. A PROMITENTE VENDEDORA compromete-se a autorizar a cessão da posição contratual, para cada uma das Fracções e Estacionamentos, sempre que a entidade cessionária seja idónea ou não ofereça fundado receio de não poder vir a cumprir as obrigações emergentes do presente Contrato ou de representar um risco sério de comprometer o esforço comercial de colocação do Edifício SKY RESIDENCE II.
4. Caso o PROMITENTE COMPRADOR pretenda ceder, relativamente a qualquer Fracção e/ou Estacionamento, a sua posição no Contrato, deverá notificar a PROMITENTE VENDEDORA desta sua intenção em termos substancialmente equivalentes aos que constam do Anexo V.
5. Caso a PROMITENTE VENDEDORA autorize a cessão da posição contratual do PROMITENTE COMPRADOR, será pelas Partes, relativamente à(s) Fracção(ões) e ao(s) Estacionamento(s) a ser(em) cedido(s), assinado um contrato promessa, cuja redacção será substancialmente idêntica à que consta do Anexo VI, datado com a data de celebração do presente contrato, sendo esse, para todos os efeitos, o contrato cedido, devendo o cessionário aceitar todas as suas disposições, termos e condições, em termos substancialmente idênticos aos que constam do Anexo VII.

**Cláusula Oitava**  
**(Regulamento de Condomínio)**

1. As Partes acordam que a PROMITENTE VENDEDORA elaborará um Regulamento de Condomínio (o "Regulamento") e aprová-lo-á, em Assembleia de Condóminos (a "Assembleia") a realizar para o efeito, para que possa entrar em vigor, antes da celebração do Contrato Prometido.
2. Por forma a garantir a qualidade dos serviços a prestar ao condomínio, nomeadamente no que respeita à manutenção dos espaços comuns e respectivos equipamentos, o PROMITENTE COMPRADOR aceita que a Assembleia referida no número anterior delibere sobre o valor das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do Edifício SKY RESIDENCE II e ao pagamento de serviços de interesse comum dos vários condóminos e sobre a eleição do Administrador do Condomínio (o "Administrador").
3. Em qualquer dos casos, a quota-parte do PROMITENTE COMPRADOR nos encargos e demais despesas das áreas comuns do Edifício SKY RESIDENCE II deverá sempre ser proporcional à relação entre as áreas de cada uma das Fracções e de cada um dos Estacionamentos e as demais áreas do Edifício SKY RESIDENCE II.
4. Considerando a dimensão dos Edifício e a sua integração no complexo SKY CENTER, as partes acordam desde já que a futura administração do condomínio será efectuada nos



primeiros 5 anos renováveis por iguais períodos pela empresa EGIA- Empresa de Gestão Imobiliária de Angola do Grupo Escom.

**Cláusula Nona**  
**(Incumprimento e Resolução do Contrato)**

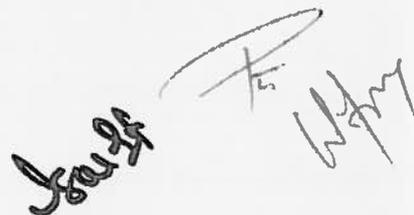
1. Sem prejuízo das regras especiais previstas noutras cláusulas deste Contrato, em caso de mora das obrigações assumidas por qualquer uma das Partes, a Parte lesada notificará a Parte faltosa para que cumpra com a obrigação em falta no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data da notificação.
2. Se tal não suceder, o Contrato considerar-se-á automaticamente resolvido, podendo a PROMITENTE VENDEDORA fazer suas todas as quantias entregues a título de sinal, se a resolução resultar do incumprimento de obrigações contratuais assumidas pelo PROMITENTE COMPRADOR. No caso inverso, o PROMITENTE COMPRADOR terá direito à devolução das quantias entregues à PROMITENTE VENDEDORA, assim como a uma prestação de juros, calculados estes à taxa libor a um mês acrescido de 6 pontos percentuais, a incidir sobre estas quantias, desde a data da entrega de cada uma delas até à data em que se operar a resolução do Contrato.
3. O direito da PROMITENTE VENDEDORA fazer suas as quantias pagas a título de sinal pelo PROMITENTE COMPRADOR, não afasta o direito daquela exigir o pagamento de outra indemnização resultante do incumprimento do PROMITENTE COMPRADOR.
4. As consequências da resolução do Contrato previstas no número 2 desta Cláusula não afastam os casos de resolução e as consequências para este previstas noutras cláusulas deste Contrato.

**Cláusula Décima**  
**(Alteração das Circunstâncias)**

Caso as circunstâncias em que as Partes fundaram a decisão de celebrar o presente Contrato sofram alteração significativa por razões alheias às Partes, de tal forma que essa alteração ponha em causa a concretização dos objectivos que o presente Contrato pretende alcançar, as Partes deverão acordar na introdução no mesmo das modificações que se afigurem apropriadas para a plena prossecução daqueles objectivos.

**Cláusula Décima Primeira)**  
**(Notificações)**

1. As notificações ou comunicações entre as Partes no âmbito do presente Contrato só se consideram validamente realizadas se forem efectuadas por escrito e entregues pessoalmente contra a assinatura de um aviso de recepção datado, ou enviadas por correio privado de primeira linha que faculte esse mesmo aviso, para os seguintes endereços:



a) A PROMITENTE VENDEDORA:

A/C: Eng. Walter Pontes

Morada: Rua Marechal Brós Tito, 35 / 37, Edifício Escom, 16.º andar B, Luanda, Angola.

Fax:

b) O PROMITENTE COMPRADOR:

A/C Engº Gilberto Gonçalves

Morada: Rua comandante valódia nº 79, Valódia – Luanda

Fax:

As comunicações efectuadas por escrito considerar-se-ão realizadas na data da respectiva recepção ou, se fora das horas de expediente, no dia útil imediatamente seguinte. As comunicações mediante carta com protocolo ou registada com aviso de recepção, considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respectivo protocolo ou aviso.

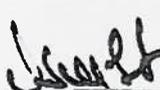
2. Não se consideram realizadas as comunicações efectuadas por telecópia, cujo conteúdo não seja perfeitamente legível pelo respectivo destinatário, desde que este comunique esse facto à Parte que tenha emitido a referida comunicação nas cinco horas de expediente seguintes à hora da respectiva recepção
3. As Partes deverão comunicar prontamente qualquer alteração dos endereços acima indicados mediante notificação expedida, pelo menos, 10 (dez) dias úteis antes da data em que tal alteração se torna efectiva.

**Cláusula Décima Segunda)**  
**(Lei aplicável e Foro)**

1. O Contrato é regulado pela lei Angolana.
2. Todos os litígios emergentes da celebração, interpretação e execução do presente Contrato, depois de esgotadas todas as possibilidades de composição amigável, serão resolvidos pelo Tribunal Provincial de Luanda, com expressa renúncia a qualquer outro

Este Contrato é celebrado em duas vias de igual valor e conteúdo, aos 24 dias de Novembro de 2009, que uma para cada uma das Partes

Pela PROMITENTE VENDEDORA:

  
Walter Pontes

Pelo PROMITENTE COMPRADOR:

  
Gilberto Gonçalves