

qualidade, anexos estes que serão rubricados pelas partes e farão parte integrante do presente contrato, o imóvel número 207 RDM 3, tipo E correspondente a uma unidade de quartos 2, com uma área total de 117.37 m², incluindo varanda(s) de 15.83 m² que integra o Empreendimento Turístico Rosa del Mar Resort, pelo preço de €233,200 euros (extenso), adiante designado por

quality, which shall be signed by the parties and will become an integral part of this contract, the Unit number 207 RDM 3, type E corresponding to a ^{two} bedroom unit, with a total area of 117.37 inclusive terrace/s of 15.83 m², that is part of the development Rosa del Mar Resort, for the price of €233,200 euros, hereinafter referred to as "The Price".

S. Leach

<p align="center">CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA & VENDA</p>	<p align="center">PROMISSORY PURCHASE & SALE CONTRACT</p>
<p>Entre:</p> <p>Rosa del Mar Investimentos Lda. Sociedade constituída de acordo com as leis de Cabo Verde, com sede em Moradias Djadsal, Block B2/2, apartado 107, Santa Maria, Ilha do Sal, com o Número de Identificação de Pessoa Colectiva 255 289 297, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Sal neste acto representada pelo seu director, Sr. Benjamin Thomas Bartlett, a quem foram conferidos os poderes necessários para celebrar o presente Contrato, doravante designada como VENDEDORA.</p> <p>E</p> <p>c/o Mr Simon Crook- Shire Consulting Ltd, en The Chapel, Barnsley Hall Road, Bromsgrove, BG1 0SZ, Sr. Com o passaporte nº 205776144 issued on 4th June 2004, a quem foram conferidos os poderes necessários para celebrar o presente Contrato.</p> <p>Telefone: 01527 579933 Fax n.º E-mail: crooksimon4@aol.com</p> <p>e adiante designado como COMPRADOR ou SEGUNDOS OUTORGANTES,</p> <p>É celebrado e reciprocamente acordado o presente contrato-promessa de compra e venda, que se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes:</p>	<p>Between:</p> <p>Rosa del Mar Investimentos Lda Company incorporated under the laws of Cape Verde, whose registered office is located at Moradias Djadsal, Bloco B2/2, PO Box 107, Santa Maria, Ilha do Sal, Cape Verde with company registration number 255 289 297, registered at the Commercial Registry Office of Sal, in this act represented hereby by its director, Mr. Benjamin Thomas Bartlett who holds the necessary powers to execute this Contract, hereinafter referred to as the SELLER</p> <p>And</p> <p>c/o Mr Simon Crook- Shire Consulting Ltd, en The Chapel, Barnsley Hall Road, Bromsgrove, BG1 0SZ, bearer of passport number 205776144 issued on 4th June 2004, to whom the necessary powers to execute this Contract were duly granted</p> <p>Telephone: 01527 579933 Fax : Email: crooksimon4@aol.com</p> <p>and hereinafter referred to as the BUYER or SECOND SIGNATORS,</p> <p>The present promissory contract of purchase and sale is hereby agreed and will be governed by the terms and conditions set forth herein:</p>
<p align="center">PRIMEIRA (Titularidade do Terreno)</p> <p>A VENDEDORA é a legítima proprietária, com exclusão de outrem,</p>	<p align="center">FIRST (Ownership of the Land)</p> <p>The SELLER has in its possession and is the legal owner of three plots of</p>

25

QUINTA
(Condições de Pagamento)

1 O preço indicado na cláusula anterior será pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, da seguinte forma:

a) Como sinal e princípio de pagamento, a quantia de **69,960 €** (euros), correspondente a 30% do preço do imóvel, com a assinatura do presente contrato e dentro de um prazo máximo de 21 dias desde o recebimento do contrato. Qualquer montante pago a título de reserva inclui-se no valor deste sinal e é deduzido do valor a pagar.

b) A quantia restante, no montante de **(163,240) €**, correspondente a 70% do preço do imóvel, como reforço de sinal e princípio de pagamento, nos seguintes montantes e datas:

I. € (23,320), correspondente a 10% do preço do imóvel, no término dos trabalhos de colocação da estrutura de betão a 1 de Outubro de 2009 ou 21 dias após a notificação pela **VENDEDORA** de que esta fase foi completada antes desta data.

II. € (23,320), correspondente a 10% do preço do imóvel, com a conclusão dos trabalhos de colocação de telhados a 1 de Abril de 2010 ou 21 dias após a notificação pela **VENDEDORA** de que esta fase foi completada antes desta data.

III. € (23,320), correspondente a 10% do preço do imóvel, com a conclusão dos trabalhos de pavimentação a 1 de Outubro de 2010 ou 21 dias após a notificação pela **VENDEDORA** de que esta fase foi completada antes desta data.

IV. € (93,280), correspondente a 40% do preço do imóvel, na data da realização da escritura pública de compra e venda prevista para o fim de Março 2011.

FIFTH
(Terms of Payment)

1. The price indicated in the previous clause will be paid by the **BUYER** to the **SELLER**, as follows:

a) As a deposit, according to the Cape Verde Law, and down payment the amount of **69,960 €** (euros) being 30% of the Price of the property, when signing this contract and within a maximum period of 21 days as from receipt of the contract. Any monies paid as a reservation fee are included in this deposit and are deducted from the amount payable

b) The outstanding balance of **€ (163,240)**, corresponding to 70% of the Price of the property in the following amounts and on the given dates:

I. € (23,320), being 10% of the Price, as a stage payment, due on **1st October 2009** at foundations stage or within 21 days following notification by the **SELLER** if this stage is reached before **1st October 2009**, whichever will be the earliest.

II. € (23,320), being 10% of the Price, as a stage payment, due on **1st April 2010** at roof stage or within 21 days following notification by the **SELLER** if this stage is reached before **1st April 2010**, whichever will be the earliest.

III. € (23,320), being 10% of the Price, as a stage payment, due on **1st October 2010** at flooring stage or within 21 days following notification by the **SELLER** if this stage is reached before **October 2010** whichever will be the earliest.

IV. € (93,280), being 40% of the Price on completion and signing of the deed of purchase and sale anticipated to be at the end of **March 2011**.

5. A VENDEDORA avisará imediatamente o COMPRADOR de cada pagamento que receber, através da página web do imóvel e/ou por fax ou e-mail.

6. A VENDEDORA comunicará, por escrito, ao COMPRADOR o fim previsto de cada uma das fases de construção indicadas no número 5.1.b I a IV acima, com a antecedência mínima de 21 dias, por carta registrada com aviso de recepção ou email.

7. O COMPRADOR pode, até ao término do prazo previsto na alínea b) — (I) a (IV) do número 1 desta Cláusula, inspeccionar localmente qualquer das fases de construção aí indicadas, pessoalmente ou através do perito que escolher e credenciar para o efeito.

SEXTA
(Incumprimento do Contrato)

1. Caso o COMPRADOR, seja por que motivo for, não efectue o pagamento de alguma das prestações acordadas na Cláusula Quinta, a VENDEDORA aceitará a prestação em mora até ao prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data prevista de pagamento, sofrendo, porém, o valor em atraso, um aumento correspondente aos juros de mora, calculados com base na taxa Euribor a seis meses.

2. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, fixado no número anterior, sem que a importância em dívida tenha sido paga, constitui-se o COMPRADOR em incumprimento definitivo do presente contrato, o que confere à VENDEDORA o direito de imediata e automaticamente o resolver, tornando suas todas as importâncias recebidas.

5. The SELLER shall immediately notify the BUYER of each payment received, either by logging on the Property's website and/or by sending fax or email for this effect.

6. The SELLER shall give a minimum of 21 days written notice, by registered letter with reception receipt or email, of the completion of any of the above construction phases mentioned in number 5.1 I to IV above.

7. The BUYER may locally inspect any construction phase until the completion of the time limit mentioned in b)-(I) through (IV) of number 1 of this Clause. This inspection may be carried out by the BUYER or by an appointed expert.

SIXTH
(Breach of Contract)

1. Should the BUYER, for whatever reason, not settle any of the instalments agreed for herein, namely, those referred to in the Fifth Clause of this contract, the SELLER shall accept the overdue payment up to a maximum of 30 (thirty) days from the stipulated dates. Nevertheless, the overdue payments shall be subject to an increase, corresponding to the overdue interest, based and calculated on the 6-month Euribor interest rate.

2. Once the 30 (thirty) days deadline, referred for in the previous paragraph, elapses and if the amounts due are not paid, the BUYER will be considered to be in breach of contract, which will entitle the SELLER to, immediately and automatically, terminate it. All amounts already paid to the SELLER shall be forfeited by the BUYER on termination of the contract.

SÉTIMA
(Prazo para Entrega da Fração e
Cláusula Penal)

1. A VENDEDORA obriga-se a entregar a fracção prometida e devidamente licenciada até ao dia 31 de Março de 2011.

O COMPRADOR compromete-se a conceder uma extensão de 180 dias antes de terminar o contrato, sem qualquer penalidade para a VENDEDORA.

2. Se, findo o prazo referido supra, a fracção não for entregue, fica a VENDEDORA obrigada, excepto se por motivos de força maior, a indemnizar o COMPRADOR em 0,5% (meio por cento) do PAGAMENTO JÁ REALIZADO, por cada trimestre de atraso.

3. O imóvel será entregue totalmente acabado, conforme a Planta do Imóvel (Anexo I).

OITAVA
(Inspeção e Arbitragem)

1. Uma vez concluída a construção do imóvel, a Vendedora deverá notificar por escrito o Comprador e convidá-lo a inspecioná-lo. O Comprador deverá, em articulação com a Vendedora, realizar e concluir a inspecção dentro de 30 (trinta) dias a contar da recepção desta notificação.

2. As despesas que o Comprador tiver que realizar para inspeccionar o imóvel são da sua exclusiva responsabilidade. O Comprador é livre de constituir representante para o efeito.

3. Se o Comprador não inspeccionar o imóvel dentro do prazo acordado, considera-se que o imóvel foi inspeccionado e aceite no estado em que se encontrava à data da notificação.

4. Em caso de eventual litígio originado ou relacionado com o processo de

SEVENTH
(Deadline for Hand Over of the Unit
and Penal Clause)

1. The SELLER undertakes to hand over the apartment duly licensed, by 31st of March of 2011.

The BUYER agrees to grant an extension of 180 days to the term of this contract at no penalty to the SELLER.

2. Should the unit not be handed over within the abovementioned deadline, except for force majeure cases, the SELLER shall pay the BUYER an indemnity corresponding to 0,5% (zero point five percent) of the amounts already paid, for each lapsed quarter of delay

3. The unit shall be delivered fully finished as per the Unit Plan (Annex I).

EIGHTH
(Inspection and Arbitration)

1. Once the unit has been physically completed, the Seller shall notify the Buyer of the completion of the construction and invite the Buyer to inspect the unit. The Buyer shall, by arrangement with the Seller, complete the inspection within 30 (thirty) days of receipt of this notification

2. Any expenses incurred by the Buyer to inspect the unit shall be borne by him. The Buyer is free to appoint a representative to carry out the inspection.

3. If the Buyer does not inspect the unit within the time periods stated then, the unit shall be deemed to be accepted "as is" — that is to say in its current condition.

4. In the event of a dispute arising out or relating to this inspection process, the parties shall refer the dispute to a

inspecção, as partes submetê-lo-ão a um júri de três árbitros, sendo um nomeado pela Vendedora, outro pelo Comprador e o terceiro (que será o presidente da arbitragem), por acordo das partes ou, na falta deste, pela Ordem dos Arquitectos de Cabo Verde (os Árbitros).

5. Os Árbitros deverão, dentro de 20 (vinte) dias após a nomeação do presidente, ordenar quaisquer obras necessárias para eliminar quaisquer defeitos identificados.

6. No âmbito da arbitragem, os Árbitros terão poderes para determinar as suas próprias regras processuais, procurar garantias para o adiantamento ou pagamento antecipado dos seus honorários e despesas e ordenar que as custas de arbitragem sejam pagas de forma adequada.

7. A língua a ser utilizada durante o processo de arbitragem será o Português e o local da arbitragem será a República de Cabo Verde, na Ilha do Sal, ou na cidade da Praia, na Ilha de Santiago, cabendo a escolha aos Árbitros.

8. A decisão dos Árbitros será definitiva.

NONA
(Entrega do Imóvel)

1. A entrega das chaves da fracção não ocorrerá antes que seja recebida a totalidade do preço de venda.

2. A VENDEDORA assegura que, na data da entrega da fracção, a mesma se encontrará nas seguintes condições:

a) Limpa e livre de qualquer entulho e/ou obstrução.

b) As instalações eléctricas, tubagens e equipamentos, conforme aplicável, deverão estar em perfeitas condições

panel of three arbitrators, one appointed by the Seller, one appointed by the Buyer and one (who shall be the chairperson of the arbitration) appointed by agreement between the parties or, in the absence of such agreement, appointed by the Cape Verde College of Architects ("the Arbitrators").

5. The Arbitrators shall, within 20 (twenty) days of the appointment of the chairperson, determine any remedial works required to remedy any defects identified.

6. When dealing with the arbitration the Arbitrators shall be empowered to determine their own procedural rules, to seek security for or advance payment of their anticipated fees and expenses and to order the costs of the arbitration to be paid as they deem appropriate.

7. The language to be used in the arbitration shall be Portuguese and the seat of the arbitration shall be in the Republic of Cape Verde, on Sal Island, or Praia, on Santiago Island, of the Arbitrators choice

8. The decision of the Arbitrators shall be final.

NINETH
(Handover of the Unit)

1. The handover of the unit keys shall not occur until full payment of sales price has been made.

2. The SELLER warrants that on the date of delivery of the unit to the BUYER, the unit will be in the following conditions:

a) The unit shall be broom-clean and free of debris and obstructions.

b) The electrical, plumbing and fixtures, and the appliances as applicable will be in working order and

Handwritten signature

<p>de funcionamento e aptas para o fim a que se destinam.</p> <p>c) O tecto e fundações deverão estar livres de quaisquer infiltrações que sejam do conhecimento da VENDEDORA.</p> <p>d) Todas as instalações ligadas à fracção deverão possuir as necessárias autorizações e estarem em condições de funcionamento e aptas para o fim a que se destinam.</p>	<p>fit for their intended purposes.</p> <p>c) The roof and foundation shall be free of leaks known to the SELLER.</p> <p>d) Any installation serving the unit shall have applicable permits, and shall be in working order and fit for its intended purpose.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA
(Escritura)**

**TENTH
(Deed)**

1. Depois de o imóvel ter sido construído e inspeccionado, de acordo com disposto no presente contrato e existindo a documentação legal necessária para concluir a venda, a Vendedora notificará o Comprador, indicando dia, hora e local da realização da escritura pública, informando que o imóvel está em condições para a transferência do título de propriedade, devendo as partes celebrar a referida escritura pública de compra e venda nos 30 (trinta) dias seguintes ao envio da notificação.

1. Once the unit has been constructed and inspected in accordance with the provisions of his contract and the Sellers legal paperwork necessary to complete the sale has been finalized, the Seller shall notify the Buyer, indicating day, hour and place for enter into a deed of purchase and sale, that the unit is ready for the transfer of the legal title. The Purchaser and the Seller shall, within 30 (thirty) days after sending the notification, enter into a deed of purchase and sale.

2. Para efeitos da presente cláusula, o Comprador poderá, se assim o desejar, constituir em Cabo Verde mandatários com procuração legal para esta transação, obrigando-se, neste caso, a comunicar por escrito à Vendedora os seus nomes e domicílios.

2. The Buyer has a prerogative to appoint a legal representative with enough powers regarding this transaction, but will need to immediately notify the Seller of this situation including his full name and correct addresses.

**DÉCIMA PRIMEIRA
(Garantia)**

**ELEVENTH
(Guarantee)**

1. Sempre que for o caso, serão da responsabilidade da Vendedora todas as despesas relativas à constituição das frações autónomas onde se integra o imóvel em regime de propriedade horizontal e os eventuais impostos locais do terreno onde será implantado o referido imóvel, bem como quaisquer outros encargos relativos ao imóvel objecto do presente contrato, devidos até à data da assinatura da escritura pública de compra e venda, mesmo

1. Wherever applicable, all the expenses regarding the building and construction of the units in the development as per horizontal division will be borne by the Seller. This will include local taxes of the plots where the unit will be erected and any other expenses regarding the unit that will be due up to the moment of signature of the deed of purchase and sale, even if claimed after that time.

que reclamados posteriormente.	
2. A Vendedora deve, por sua conta, garantir a ligação do imóvel às redes dos fornecedores de eletricidade e água	2. The Seller shall, at his expense, procure the connection of unit to the electricity and water supplies.
3. A Vendedora é responsável por defeitos ou anomalias nos seguintes termos:	3. The Seller shall be able for any defects or faults as follows:
a) Durante 1 (um) ano por qualquer defeito de construção ou material utilizado;	a) For 1 (one) year for defects in any manufacturers items;
b) Durante 5 (cinco) anos por qualquer defeito grave resultante do processo de construção das partes de betão armado do edifício.	b) For 5 (five) years for any major defect resulting from construction process of the concrete structure.
4. Em qualquer caso, o período de garantia terá início a contar da data da assinatura da escritura pública de compra e venda.	4. In each case, the guarantee period shall run from the date of the signing of the deed of purchase and sale
5. Em qualquer caso, a garantia não cobrirá os danos acidentais, os danos decorrentes da deterioração pelo uso normal, bem como os danos causados pelo mau uso.	5. In each case, the guarantee shall not cover accidental damage caused by fair wear and tear or damage by wrongful use.

**DÉCIMA SEGUNDA
(Outras Despesas)**

**TWELFTH
(Other Expenses)**

1. Será da exclusiva responsabilidade do Comprador o pagamento das despesas que vierem a ser apuradas relativamente à celebração do contrato prometido e respectivo registo, designadamente o pagamento do Imposto Único sobre o Património (IUP), emolumentos notariais e de registo.	1. It is the Buyer's exclusive responsibility to pay all expenses regarding the signature of the deeds and registration of the purchase, namely the property transfer tax (IUP), notary and registration fees.
2. Serão também da exclusiva responsabilidade do Comprador:	2. It is also the Buyer 's responsibility:
a) Pagar todas as despesas devidas a partir da data da escritura pública de compra e venda referentes a infra-estruturas que sejam de gestão privada, bem como as despesas de condomínio, especialmente as previstas no artigo 1401.º do Código	a) To pay all expenses due after the deed of purchase and sale is signed regarding the infra structures of the resort, as well the condominium expenses, especially the ones stated in article 1401 of the Cape Verdean Civil Code, that will be approved by a

*Luís
Bach.*

Civil de Cabo Verde, a fixar de acordo com o respectivo regulamento e numa reunião geral dos donos dos imóveis.

b) Pagar todos os encargos fiscais, designadamente impostos e contribuições especiais ou locais e impostos ou encargos municipais, devidos após a escritura pública de compra e venda.

**DÉCIMA TERCEIRA
(Execução Específica)**

As partes conferem expressamente ao presente contrato a faculdade de execução específica, nos termos do artigo 830.º do Código Civil de Cabo Verde.

**DÉCIMA QUARTA
(Dispensa de reconhecimento notarial)**

As partes acordam não efectuar o reconhecimento notarial das assinaturas do presente contrato, nos termos do artigo 410º do Código Civil de Cabo Verde.

**DÉCIMA QUINTA
(Modificações)**

O presente contrato, junto com os seus anexos, traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes, só podendo ser modificado por documento escrito assinado por ambas ou seus representantes devidamente autorizados para o efeito.

**DÉCIMA SEXTA
(Notificação e Comunicações)**

Todas as comunicações e notificações contratuais deverão ser feitas para as moradas mencionadas no contrato, a menos que outras venham a ser indicadas por carta registada com aviso de recepção, considerando-se efectuadas no terceiro dia útil após o registo postal.

DÉCIMA SÉTIMA

general meeting of owners of the units.

b) To pay all fiscal expenses and special local taxes, or municipal taxes due after the signature of the deed of purchase and sale.

**THIRTEENTH
(Specific Performance)**

The parties agree that this contract is subject to specific performance as stated in article 830 of the Cape Verdean Civil Code.

**FOURTEENTH
(Not notarization of signatures)**

The parties agree that this contract will not be subject to notarization as stated in article 410 of the Cape Verdean Civil Code.

**FIFTEENTH
(Amendments)**

The present contract, together with its annexes, reflects and constitutes the integral agreement between the parties, and can only be amended by a written document signed by both parties or by their representatives.

**SIXTEENTH
(Notification and Communications)**

All communications and notifications under the terms of this contract shall be made to the addresses indicated in this contract, unless otherwise indicated, by registered mail with notice of receipt and are deemed as have been sent on the third working day after the postal registration

SEVENTEENTH

Handwritten signature

(Foro e Lei Competente)

Para todo e qualquer litigio emergente do presente contrato são exclusivamente competentes os tribunais de Cabo Verde, com expressa renúncia a qualquer outro, sendo a substância do presente contrato regida pela lei material cabo-verdiana.

**DÉCIMA OITAVA
(Versões Lingüísticas)**

- 1. Este contrato é feito em duas versões, uma em português e outra em inglês, com o mesmo significado e conteúdo, sendo ambas válidas.
- 2. Em caso de dúvida ou discrepância quanto ao sentido das cláusulas, prevalece o sentido do texto português.

Outorgado em Londres, aos _____ de _____, de 2008, na forma legal exigida pela lei e em dois exemplares, ficando um exemplar em poder de cada uma das partes.

PELA VENDEDORA

O COMPRADOR

(Jurisdiction and Competent Law)

The Courts of Cape Verde, with express renunciation to any other, will be considered competent to resolve any dispute emerging from the present contract, which is construed and governed by Cape Verde Law.

**EIGHTEENTH
(Language Versions)**

- 1. This contract is drawn up in two versions, one in Portuguese and another in English, with the same meaning and content, both of which are considered valid.
- 2. In case of doubt or discrepancy regarding the meaning of the clauses, the Portuguese version will prevail.

Signed in London, under the legal terms of the law, in two copies, on the 29th of July, 2008, whereby each party shall keep one copy.

THE SELLER

THE BUYER