



REGULAMENTO DO LEILÃO ONLINE EUROESTATES

O leilão é organizado pela **EuroEstates** – Mediação Imobiliária, Lda, daqui em diante apenas designada por **EuroEstates**, empresa nacional, especializada na organização de leilões. Para este leilão, a **EuroEstates** estabeleceu uma parceria exclusiva com entidades que pretendem vender imóveis de que são proprietários.

• **ADMISSÃO DE PARTICIPANTES NO LEILÃO EUROESTATES**

São admitidos a participar no leilão todas as pessoas, individuais ou coletivas, com capacidade jurídica plena, mas a EuroEstates reserva-se no direito de recusar a inscrição no leilão de qualquer pessoa, singular ou colectiva, ainda que representada por terceiro, e de excluir do leilão quem perturbar o seu normal funcionamento.

A participação no leilão pressupõe a prévia aceitação das condições constantes do Guia do Participante e do presente Regulamento, bem como dos demais documentos do catálogo.

• **CATÁLOGO**

No catálogo que consta do referido domínio no menu “Leilões na Internet” estão reunidas todas as informações sobre as quotas partes indivisas dos imóveis, sistemas de licitação, modelos de contratos e demais informação relacionada com o leilão.

• **PREÇO**

O “**preço de saída**” referido no catálogo é a base de licitação pela qual a quota parte indivisa do imóvel vai à praça e que foi acordado com o vendedor.

O “**preço de saída**” indicado apenas é válido para este leilão, pelo que a entidade vendedora não assume o compromisso de vender a quota parte indivisa do imóvel pelo preço de saída depois de fechado o leilão.

No caso das **QUOTAS PARTES INDIVISAS DOS IMÓVEIS DE ARREMATÇÃO CONDICIONADA**, ou seja, nas quotas partes indivisas dos imóveis colocadas condicionalmente em leilão por determinado valor de referencia/preço de saída, o VENDEDOR reserva-se no direito de, livremente, recusar a aceitação da melhor licitação apresentada. Por oposição, se uma quota parte indivisa de um imóvel não for declarada de **ARREMATÇÃO CONDICIONADA**, será considerada **QUOTA PARTE INDIVISA DO IMÓVEL DE ARREMATÇÃO DEFINITIVA**, o que significa que o VENDEDOR está obrigado a vendê-la pelo melhor lance que for oferecido no leilão. Só serão considerados de **ARREMATÇÃO CONDICIONADA**, as **QUOTAS PARTES INDIVISAS** expressamente qualificadas e informadas como tal pela **Euroestates**.

Terminado o leilão e havendo lotes que não tenham recebido qualquer lance, poderão estes lotes ser comercializados por um período máximo de 30 dias, mas com um acréscimo mínimo de 5% sobre o preço de saída (exceto no caso das quotas partes indivisas de arrematação condicionada em que o acréscimo será superior a 5%).

• **SOBRE O IMÓVEL**

O Imóvel (Fracção) pertence em regime de compropriedade a diversos proprietários, sendo cada um proprietário de um ou mais doze avos indivisos da fracção.

O VENDEDOR pretende vender os doze avos indivisos de que é proprietária em diversos apartamentos, a que corresponde o uso exclusivo em determinados meses.

Cada comproprietário tem o direito de dispor livremente e em exclusivo do apartamento e seu recheio durante um determinado mês de cada ano, com início às 14h do dia 1 e termo às 12h no último dia daquele mês;

O comproprietário obriga-se a deixar o apartamento livre e desocupado de pessoas e objectos pessoais em termos de imediata utilização pelo comproprietário titular da quota parte indivisa a que corresponde o uso do mês subsequente ao seu, no último dia do mês e até às 12 horas;



No demais, vigora o regime legal da compropriedade, nomeadamente, no que respeita ao direito de preferência e quanto às despesas referentes à Fracção (cada comproprietário comparticipa nas despesas em função da respectiva quota parte detida.

• ESTADO DO IMÓVEL

O interessado em adquirir determinado imóvel, deve sempre previamente ao leilão realizar uma visita, porque a fotografia que consta do catálogo é dada apenas a título de orientação geral.

Contudo, tratando-se de uma compropriedade a visita poderá ter de ficar condicionada à disponibilidade de acesso à fracção, a realizar na data de transição entre comproprietários.

A visita permitirá uma apreciação mais completa e pessoal do estado do imóvel que pode ser inspecionado pelo interessado.

As quotas partes indivisas dos imóveis vendidos no estado de conservação em que se encontram.

Se o interessado não visitou o imóvel, entende-se que renunciou ao direito de visita e de inspecção aceitando o imóvel como bom para os fins que o pretende destinar;

Se o interessado visitou o imóvel procedendo à sua inspecção, entende-se que conhece perfeitamente o seu estado físico, aceitando o imóvel como bom para os fins que o pretende destinar.

• RECEPÇÃO / INSCRIÇÃO

Antes de poder aceder ao **Leilão Online** terá que se registar, acedendo ao Menu **LOGIN / REGISTO**, preencher a ficha, e enviar a documentação solicitada, acompanhada da declaração de aceitação dos Termos e Condições do leilão, efectuando o pagamento da caução no valor de € 2.000, para **EuroEstates, Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070 – 102 Lisboa**

Para se registar deverá começar por efectuar o registo *online* onde lhe será pedida a seguinte informação:

- . Nome
- . Endereço de e-mail;
- . NIF
- . Endereço;
- . Estado civil;
- . Telefone Móvel;
- . Leilão

De seguida (por correio ou email) deve enviar os seguintes elementos que constam da **Declaração de Aceitação**:

- . Cópia do Bilhete de identidade ou Cartão do Cidadão (próprio e do cônjuge se aplicável);
- . Cópia do Cartão de Contribuinte (próprio e do cônjuge se aplicável);
- . Caução de 2.000€ (Dois Mil Euros) paga através de cheque à ordem de **EuroEstates, Mediação Imobiliária, Lda.**, ou transferência bancária para a conta da Euroestates:

Entidade bancária: Banco BPI, SA
Conta nº: 0-340 8804/000/001
IBAN: PT 050 0010 0000 3408804000169

A declaração de aceitação deve ser devidamente assinada;

- . Caso se trate de uma sociedade deverão ser também apresentados a Certidão de teor actualizada ou código de acesso à Certidão online e documentos identificativos dos representantes da mesma;



É possível o licitante ser representado por procurador, desde que para o efeito, apresente cópia autenticada de procuração com poderes especiais para licitar e contratar.

Somente após a recepção destes elementos, será fornecido via e-mail uma password de acesso que em conjunto com o seu endereço de email permitirá licitar *online*.

• CAUÇÃO

Conforme referido no ponto anterior, no acto do registo deve ser paga uma caução à ordem de Euro Estates Lda.

A **EuroEstates** devolverá aos inscritos a caução que estes lhe entregaram, somente nos seguintes casos:

- a. após o encerramento do LEILÃO, no caso do LICITANTE não ter feito qualquer aquisição;
- b. no caso das QUOTAS PARTES INDIVIDAS DOS IMÓVEIS DE ARREMATAÇÃO DEFINITIVA , após ter feito prova de que celebrou o(s) CONTRATO(S) PROMESSA DE COMPRA E VENDA relativos à(s) compra(s) efectuada(s);
- c. no caso das QUOTAS PARTES INDIVISAS DOS IMÓVEIS DE ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, a caução será devolvida ao LICITANTE que apresentar a LICITAÇÃO mais elevada, após a decisão do VENDEDOR sobre se aceita ou não essa LICITAÇÃO, sendo que, no caso de ter sido aceite, só a devolverá após a celebração do CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

• LEILÃO

O “preço de saída”, identificado no catálogo electrónico, é o valor base de licitação pelo qual o lote vai à praça. Deverão ser seguidas as indicações que constam do Guia do Participante bem como as exigências que decorrem da Declaração de Aceitação.

No caso dos **QUOTAS PARTES INDIVISAS DOS IMOVEIS DE ARREMATAÇÃO CONDICIONADA**, ou seja, nos quotas partes indivisas dos imóveis colocados condicionalmente em leilão por determinado valor de referencia/preço de saída, o VENDEDOR reserva-se no direito de, livremente, recusar a aceitação da melhor licitação apresentada.

Terminado o leilão e havendo lotes que não tenham sido arrematados, a entidade vendedora não é obrigada a vender as quotas partes indivisas dos imóveis pelo “preço de saída”.

Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram. Não serão aceites quaisquer reclamações quanto ao estado dos imóveis.

• FUNCIONAMENTO DO LEILÃO

O “preço de saída”, identificado no catálogo electrónico, é o valor base de licitação pelo qual o lote vai à praça.

Quando o participante quiser licitar algum lote, deverá digitar a sua oferta no écran de acesso. Em todos os momentos estará indicado no écran qual o valor a que o imóvel está a ser licitado.

Por cada licitação efectuada o valor do imóvel será incrementado normalmente em 1.000 €.

No final do leilão cada imóvel será naturalmente adjudicado ao licitante que tiver oferecido o valor mais elevado (com a excepção dos QUOTAS PARTES INDIVISAS DOS IMÓVEIS DE ARREMATAÇÃO CONDICIONADA – ver ponto seguinte).



A **EuroEstates**, não se responsabiliza por quaisquer contingências causadas por problemas técnicos inerentes ao equipamento do Licitante ou à rede de acesso à Internet. Por esta razão deve-se evitar efectuar lances muito próximo do horário previsto de fecho do leilão. Nestas situações, a hora de fecho poderá ser automaticamente adiada para evitar congestionamento.

- **ADJUDICAÇÃO DO LOTE**

No caso da adjudicação dum **lote no leilão electrónico** será notificado por email e telefone de que arrematou o imóvel, recebendo o respectivo Contrato Promessa de Compra que deverá ser outorgado num prazo de dois dias úteis, nas sedes dos respectivos Proprietários ou no escritório da **EuroEstates**, em dia e hora a acordar, respeitando sempre os dois dias uteis seguintes.

No caso das QUOTAS PARTES INDIVISAS DOS IMÓVEIS de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, a **Euroestates** informará se a ARREMATAÇÃO fica CONDICIONADA (caso em que o VENDEDOR decidirá, no prazo de 72 horas, se aceita ou não a oferta efectuada ou é DEFINITIVA (ou seja, a adjudicação do lote é efectuada), passando-se depois à assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda .

No acto da assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda deverá entregar um sinal de € 2.000,00 (dois mil euros) se tiver adquirido apenas um lote no leilão e o respectivo valor de adjudicação tenha sido inferior a € 100.000 (cem mil euros).

Caso o comprador adquira mais do que um lote, ou o valor global das adjudicações seja, independentemente do número de lotes por si arrematados, igual ou superior a € 100.000 (cem mil euros), terá que entregar um sinal correspondente a 5% do respectivo valor global das compras efectuadas, e de montante nunca inferior a € 2.000,00 (dois mil euros).

Os lotes podem ser submetidos ao exercício do direito de preferência.

Se, após a adjudicação, for exercido o direito de preferência em relação a uma quota parte indivisa dos imóveis constituintes do lote global, esta será excluída, reduzindo-se o valor da adjudicação na parte proporcional da quota parte indivisa do imóvel que foi objeto da preferência.

- **INCUMPRIMENTO**

Se, após a adjudicação, o arrematante, por facto que lhe seja imputável, não reunir as necessárias condições, para outorgar o respectivo CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA, a adjudicação tem-se por automaticamente resolvida, não produzindo quaisquer efeitos, sendo a quota parte indivisa do imóvel automaticamente adjudicada ao licitante que tenha oferecido o preço imediatamente inferior, que assume as obrigações emergentes do presente regulamento.

Se se tratar de uma QUOTA PARTE INDIVISA DO IMÓVEL de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, caberá ao VENDEDOR decidir se a quota parte é adjudicada ao licitante que tenha oferecido o preço imediatamente inferior.

O adjudicatário em falta, inicial ou o que lhe suceder, não se libera da obrigação do pagamento do valor do sinal, que lhe pode ser exigido, ressarcindo ainda todos os prejuízos causados com o incumprimento não lhe sendo devolvida a caução entregue no início do leilão.

- **REGIME**

As informações respeitantes às quotas partes indivisas dos imóveis constam dos documentos que constam do catálogo, bem como dos contratos promessa.



Poderão ser efectuadas rectificações ao catálogo que serão sempre comunicadas no decurso do leilão

Em caso de diferentes interpretações sobre as características dos imóveis prevalece a redacção constante na certidão de registo predial, caderneta predial, e contrato promessa de compra e venda.

- **FORO**

Para quaisquer litígios ou questões emergentes do presente regulamento nomeadamente a sua interpretação, é competente o foro da Comarca de Lisboa, com renúncia a qualquer outro.