

# REGULAMENTO DOS LEILÕES 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 as entidades referenciadas neste catálogo que pretendem vender imóveis e que também estão representadas no leilão.

## • ADMISSÃO DE PARTICIPANTES NO LEILÃO EUROESTATES

Para participar no leilão as pessoas, individuais ou colectivas, terão que possuir 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 ou esteja em nítido estado de incapacidade accidental.

A **EuroEstates** reserva-se ainda no direito de filmar o leilão.

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.

## • RECEPÇÃO / INSCRIÇÃO

Antes do início do leilão, os participantes deverão dirigir-se à mesa de acolhimento, onde se procederá à respectiva identificação, bem como à verificação da regularidade dos eventuais poderes de representação.

Será atribuída a cada participante uma raqueta com uma identificação numérica, que será utilizada para licitar dentro da sala do leilão e em contrapartida o participante terá que entregar um cheque caução à ordem da Euro Estates Lda. no valor de € 2.000 (dois mil euros), bem como uma declaração devidamente assinada.

Esta raqueta é pessoal e intransmissível, não podendo ser utilizada por mais nenhum participante. No final do leilão, o participante deverá devolver a raqueta à **EuroEstates**

## • CAUÇÃO

Conforme referido no ponto anterior, no acto do registo, o participante deverá entregar um cheque caução à ordem de Euro Estates Lda., acompanhado de uma declaração de prestação de caução, devidamente assinada, cuja minuta a Euro Estates lhe fornecerá. No final do leilão após a entrega da identificação numérica atribuída, será devolvido o cheque caução ao participante, caso este não tenha adjudicado nenhum lote do leilão, ou este apresente o Contrato Promessa de Compra e Venda devidamente assinado comprovando a sua ou suas adjudicações.

## • LEILÃO

No início do leilão, serão anunciados de forma resumida os procedimentos por que se vai reger o mesmo e as normas de conduta necessárias para o correcto funcionamento do leilão.

Terão direito a sentar-se na mesa do leilão os representantes da entidade vendedora, os representantes das entidades organizadoras e o Defensor do Cliente.

O "preço de saída", identificado no catálogo, é o valor base de licitação pelo qual o lote vai à praça. Poderá haver uma eventual alteração no momento do leilão, caso em que esta alteração constará de uma adenda que será entregue no próprio acto.

No caso dos **IMOVEIS DE ARREMATAÇÃO CONDICIONADA**, ou seja, nos imóveis colocado condicionalmente em leilão por determinada valor de referencia/preço de saída, o VENDEDOR reserva-se no direito de, livremente, recusar a aceitação da melhor licitação apresentada. Por oposição, se um imóvel não for declarado de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, será considerado IMÓVEL DE ARREMATAÇÃO DEFINITIVA, o que significa que o VENDEDOR está obrigado a vendê-lo pelo melhor lance que for oferecido no leilão. Só serão considerados de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, os IMÓVEIS expressamente qualificados e informados como tal pela **Euroestates**.

Terminado o leilão e havendo lotes que não tenham recebido qualquer lance, poderá qualquer interessado apresentar proposta de aquisição dos mesmos até ao dia 31 de Dezembro de 2010 (inclusive), mas por preço superior ao preço de saída publicitado, e no mínimo com um acréscimo mínimo de 10% sobre esse preço de saída, arredondado para o milhar de euros imediatamente superior, propostas essas que poderão ou não ser aceites pelo vendedor.

Os lotes saem a leilão em intervalos aproximados de 3 minutos e pela ordem em que constam do catálogo.

Os valores sucessivamente superiores para licitação de cada imóvel serão definidos no momento pelo pregoeiro que conduz o leilão.

Quando o participante quiser licitar algum lote, deverá levantar a raqueta que lhe foi fornecida no início da sessão.

De referir que, os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram.

#### • **ADJUDICAÇÃO DO LOTE**

Uma vez recebida uma oferta, o pregoeiro determinará a validade da mesma, e, se não receber uma oferta superior, repeti-la-á três vezes e adjudicará o lote ao respectivo ofertante, desde que o imóvel não seja de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA.

No caso dos IMOVEIS de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, o pregoeiro informará no momento se, com a última licitação, a ARREMATAÇÃO é DEFINITIVA (caso em que o IMÓVEL é vendido por esse lance) ou CONDICIONADA (caso em que o imóvel não é adjudicado, informando a **Euroestates** o licitante, no prazo de 72 horas após o encerramento do leilão, se a sua licitação é ou não aceite pelo VENDEDOR). Nesse prazo de 72 horas a **Euroestates** poderá, em nome do VENDEDOR, negociar com o licitante que apresentou a licitação mais elevada e com o licitante que apresentou a licitação imediatamente inferior, uma majoração do preço de venda, por forma a que a venda seja aceite pelo VENDEDOR. Esta negociação posterior ao leilão prevalecerá sempre sobre as licitações ocorridas no decurso do leilão, sendo dada preferência à proposta mais elevada que for apresentada pelos dois referidos licitantes, e cabendo exclusivamente ao VENDEDOR decidir se aceita ou não a melhor dessas propostas de compra.

No caso dos IMOVEIS de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, o pregoeiro da **Euroestates** poderá, durante o processo de licitação dos mesmos e de acordo com a sua discricionariedade, informar a sala que, a partir do lance seguinte, a ARREMATAÇÃO passará a ser DEFINITIVA, o que significa que o IMÓVEL em questão será, a partir desse momento, obrigatoriamente vendido pelo melhor lance que for apresentado.

No caso dos imóveis cuja ARREMATAÇÃO seja DEFINITIVA, a adjudicação do lote será imediatamente formalizada com a assinatura de um termo de adjudicação, de acordo com a minuta que consta do catálogo.

Se o imóvel não foi colocado em leilão como de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, e se o arrematante inicial, por qualquer motivo, não assinar o termo de adjudicação, o lote será adjudicado, sucessivamente, ao licitante com o preço imediatamente inferior, que assume a posição de arrematante antecedente, procedendo à assinatura do termo de adjudicação.

Uma vez adjudicado o imóvel, o arrematante e o vendedor comprometem-se a assinar imediatamente após o encerramento do leilão, o respectivo Contrato Promessa de Compra e Venda com sinal (de acordo com a minuta que consta em anexo deste catálogo), preparado e emitido em sala contígua à do leilão.

No caso dos IMOVEIS de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, cuja ARREMATAÇÃO não seja, na sala, considerada DEFINITIVA pelo pregoeiro da **Euroestates**, o CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA será celebrado no prazo de 48 horas se for comunicado ao COMPRADOR a aceitação da sua proposta pelo VENDEDOR, sob pena da adjudicação poder ser considerada nula pelo VENDEDOR.

No acto da assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda o comprador deverá entregar um sinal de € 1.750, 00 (mil setecentos e cinquenta euros) se tiver adquirido apenas um lote no leilão e o respectivo valor de adjudicação tenha sido inferior a € 125.000 (cem e vinte e cinco 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 € 125.000 (cem e vinte e cinco mil euros), terá que entregar um sinal correspondente a 5% do respectivo valor global das compras efectuadas e no mínimo de € 1750 por cada lote.

#### • **INCUMPRIMENTO**

No caso dos IMOVEIS que não sejam de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, se, após a adjudicação, o arrematante, por facto que lhe seja imputável, não reunir as necessárias condições, para, nesse momento, assinar o termo de adjudicação e outorgar o respectivo CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA, a adjudicação tem-se por automaticamente resolvida, não produzindo quaisquer efeitos, sendo o imóvel automaticamente adjudicado ao licitante que tenha oferecido o preço imediatamente inferior, que assume as obrigações emergentes do presente regulamento. Se se tratar de um IMÓVEL de ARREMATAÇÃO CONDICIONADA, caberá ao VENDEDOR decidir se o imóvel é adjudicado 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, nos termos do presente Regulamento, lhe seria exigido, ficando ainda obrigado a ressarcir ainda todos os prejuízos causados com o incumprimento, não lhe sendo, por isso, devolvido o cheque caução entregue no início do leilão.