

GUIA DO PARTICIPANTE DO LEILÃO

- IMÓVEIS PARA VENDA -

Este guia pretende orientar e ajudar todos os eventuais compradores interessados em participar no leilão presencial a realizar dia 13 de Novembro de 2021 no Novotel Porto Gaia, no Porto e no dia 14 de Novembro de 2021 no VIP Executive Entrecampos Hotel & Conference, em Lisboa.

• QUEM ORGANIZA O LEILÃO

Os leilões são organizados pela **EuroEstates** – Mediação Imobiliária Unipessoal, Lda., daqui em diante apenas designada por EuroEstates.

Para estes leilões, a EuroEstates fará parcerias exclusivas com várias entidades que pretendem vender imóveis de que são proprietárias.

• COMO OBTER INFORMAÇÕES SOBRE O LEILÃO

Centro Telefónico

A **EuroEstates** põe à sua disposição, durante o período comercial associado a cada leilão, um centro de atendimento telefónico 21 382 84 60 Lisboa e 22 608 18 24 Porto, disponível entre as 9h30 e as 18h30 para lhe prestar todas as informações sobre os imóveis, o leilão, marcação de visita ou para lhe enviar o respectivo catálogo.

Internet

Todas as informações e um catálogo electrónico, estão disponíveis no domínio de Internet www.euroestates.pt.

Catálogo

No catálogo estão reunidas todas as informações sobre os imóveis, sistemas de licitação, modelos de contratos e demais informação relacionada com o leilão. Este catálogo ser-lhe-á enviado ao preço de custo, podendo ser solicitado pelo número de **telefone acima identificado**, pelo e-mail geral@euroestates.pt, ou ainda por correio para a seguinte morada:

EuroEstates – Mediação Imobiliária, Lda.
Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras
1070 – 102 Lisboa

Preços e Valores dos Imóveis

O "**preço de saída**" referido no catálogo é a base de licitação pela qual o imóvel vai à praça e que foi acordado com o vendedor. Poderá haver uma eventual alteração no momento do leilão, caso em que esta alteração constará de uma adenda que será entregue no próprio ato.

O "**preço de saída**" indicado apenas é válido para este leilão, pelo que a entidade vendedora não se obriga a vender o imóvel por este valor uma vez terminado o leilão.

Visitas

Caso esteja interessado em adquirir determinado imóvel, sugerimos sempre uma visita, uma vez que a foto que consta do catálogo é dada apenas a título de orientação geral. Recomendamos sempre, em caso de interesse pelo imóvel, uma visita sem compromisso, que permitirá uma apreciação mais completa e pessoal. Para este efeito, a **EuroEstates** coloca-se à sua disposição através do Centro Telefónico para a marcação de uma visita ao imóvel em que estiver interessado. As visitas são feitas com enquadramento no Plano de Contingência COVID especificamente elaborado para este período conforme recomendações da DGS, pelo que deverá levar máscara e seguir as orientações da EuroEstates.

Não esqueça de ter em conta alguns pormenores importantes na sua valorização do imóvel como sejam a localização, a envolvente, os transportes, a qualidade da construção e o estado geral do mesmo.

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

• COMO PREPARAR-SE PARA O LEILÃO

Se depois de visitar e/ou avaliar os imóveis que lhe interessam, conforme nossa recomendação, decidiu licitar algum lote, deve preparar-se para o dia do leilão, pelo que lhe fazemos algumas sugestões:

Confirme que:

- A informação que consta do nosso catálogo corresponde à que consta dos documentos oficiais do imóvel;
- São do seu conhecimento todas as despesas que lhe competirão como comprador do imóvel, em particular do IMT, as despesas notariais e as despesas de registo de propriedade;
- Conhece e concorda com as condições gerais e particulares por que se vai reger a aquisição do imóvel em que está interessado e em particular o respectivo contrato promessa;
- Que o imóvel é adequado ao fim a que prevê destiná-lo, conforme respectivo enquadramento legal;

A **EuroEstates** coloca-se à sua disposição e do seu advogado ou consultor para lhe facultar toda a documentação que lhe permita validar a informação relevante, bem como para esclarecer qualquer dúvida que nos queira colocar.

Não hesite em contactar o nosso Centro Telefónico para este efeito.

Regime jurídico, documentação e contratos

A participação no leilão pressupõe a prévia aceitação das condições de todos os aspectos referidos neste Guia do Comprador e do Regulamento do Leilão, bem como do conteúdo dos documentos que constam do catálogo, prevalecendo em caso de diferentes interpretações a redacção do contrato promessa de compra e venda e demais informação do catálogo.

Obtenha o financiamento adequado para o seu caso

Se pretender efectuar a aquisição recorrendo ao crédito bancário, deve consultar previamente o seu banco ou a entidade presente, para efeitos de empréstimo bancário. Peça um estudo de financiamento para o seu caso concreto, certificando-se de qual o montante máximo a que tem acesso, prazos e eventuais encargos com a operação.

A **EuroEstates** poderá ajudá-lo neste processo, pelo que não deixe de nos consultar.

Representação

No caso de participar no leilão em representação de outra pessoa ou entidade, deverá comparecer na sala de leilão devidamente acreditado e com os necessários poderes de representação.

Modificações ao catálogo

A informação relativa aos imóveis que constam do catálogo, em particular os "preços de saída" e as condições específicas, podem sofrer alguma modificação previamente ao leilão. Em determinados casos poderá acontecer que um imóvel seja retirado do leilão antes da respetiva data.

O centro Telefónico estará disponível para o informar de qualquer modificação, pelo que lhe recomendamos que alguns dias antes da data marcada para o leilão, confirme que não houve modificações nos lotes em que está interessado.

• O LEILÃO

Horário e Data de Realização

O leilão realizar-se-á no dia 13 de Novembro de 2021 no Novotel Porto Gaia, no Porto e o dia 14 de Novembro de 2021 no VIP Executive Entrecampos Hotel & Conference, em Lisboa, às 15h00, muito embora a sala abra uma hora mais cedo.

Todos os participantes interessados em licitar deverão fazer a inscrição, **presencialmente, no dia do Leilão ou, se preferir, previamente até dia 10 de Novembro de 2021, enviando por email (leiloes@euroestates.pt) ou pelo correio (Para o Leilão de Lisboa: EuroEstates, Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070 – 102 Lisboa e para o Leilão do Porto:**

Rua Rainha D. Estefânia, nº 246, 4º andar -Sala 13, 4150-303 Porto – Portugal), **a Ficha de Inscrição devidamente preenchida e assinada, e a respetiva documentação solicitada:**

- 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);
- Caso se trate de uma sociedade deverão ser também apresentados a Certidão de teor atualizada ou código de acesso à Certidão online e documentos identificativos dos representantes da mesma;
- Cheque ou comprovativo de transferência de 2.000€ para a conta da EuroEstates : IBAN PT50 0010 0000 3408 8040 0016 9

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.

No dia do leilão e antes do seu início, os participantes deverão dirigir-se à mesa de acolhimento onde se procederá à verificação e validação da inscrição. Será atribuída a cada participante uma raqueta com a 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) ou fazer o pagamento por Multibanco no local.

Os clientes já pré-inscritos poderão dirigir-se a um posto específico da mesa de acolhimento para recolher diretamente a sua raqueta.

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 correto funcionamento do leilão. Caso tenha possibilidade, recomendamos-lhe que esteja presente no início da sessão, momento em que estas informações serão prestadas.

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 dos IMÓVEIS DE ARREMATACÃO 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 dos IMÓVEIS DE ARREMATACÃO 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.

Caução

Conforme referido no ponto anterior, para efeitos de inscrição, deve ser paga uma caução à ordem de Euro Estates Lda. no montante de 2.000 €. No final do leilão ser-lhe-á devolvida a caução, caso não lhe tenha sido adjudicado nenhum lote do leilão.

Licitação

Os lotes saem a leilão em intervalos aproximados de 1 minuto 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 lote que lhe interessa sair à praça, deverá levantar a tarjeta ou raqueta que lhe foi fornecida no começo da sessão.

Uma vez referida a oferta mais alta, o leiloeiro repeti-la-á três vezes e se não receber uma oferta superior adjudicará o lote ao respetivo ofertante.

Adjudicação do Lote

Se fizer a melhor oferta, e o IMÓVEL não for de ARREMATACÃO CONDICIONADA, o lote ser-lhe-á adjudicado e logo após um elemento da **EuroEstates** pedir-lhe-á que assine um Termo de Adjudicação passando-se depois à assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda que é preparado e emitido em sala contígua ao leilão.

No caso dos imóveis de ARREMATACÃO CONDICIONADA, a **Euroestates** informará se a ARREMATACÃO fica CONDICIONADA (caso em que o VENDEDOR decidirá, no prazo de 72 horas, se aceita ou não a oferta efetuada, sem prejuízo da **Euroestates** poder negociar a majoração do preço de venda em nome do VENDEDOR) ou é DEFINITIVA (ou seja, a adjudicação do lote é efetuada), altura em que a **Euroestates** lhe pedirá que assine um Termo de Adjudicação passando-se depois à assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda que é preparado e emitido em sala contígua ao leilão

No ato da assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda deverá ser entregue um sinal. O valor do sinal mínimo será de € 2.000 (dois mil euros) se o comprador tiver adquirido apenas um lote no leilão e o respetivo valor de arrematação tenha sido inferior a € 100.000 (cem mil euros). Caso o comprador tenha adquirido mais do que 1 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), o valor do sinal a pagar será de 5% do valor global das compras efetuadas e de montante nunca inferior a € 2.000 (dois mil euros).

Serão efetuados tantos Contratos Promessa de Compra e Venda (com o respetivo cheque de sinal) quantas as frações arrematadas.

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

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

Se a escritura de compra e venda não se vier a efetuar por causa imputável ao comprador, este perderá o sinal, não tendo direito a reclamá-lo.

• SE NÃO PUDER COMPARECER AO LEILÃO

Para os casos em que não possa assistir presencialmente ao leilão, estabelecemos os seguintes mecanismos:

Licitação Telefónica

Podem ser licitados por telefone três lotes no máximo.

Para poder licitar por telefone, deverá assinar uma procuração para Licitação Telefónica, por meio do qual autoriza a **EuroEstates** a licitar em seu nome, seguindo as suas instruções telefónicas.

Leia por favor atentamente os termos e condições detalhadas para este tipo de Licitação, bem como o Contrato Promessa de Compra e Venda.

Uma vez preenchida a procuração para Licitação Telefónica por favor remeta-a juntamente com um cheque nominativo à ordem da Entidade Proprietária, para a direção da **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070-102), nas condições referidas na adjudicação do lote, bem como os documentos referidos na minuta da procuração.

A Euro Estates reserva-se o direito de aceitar até 4 procurações para licitação telefónica por lote.

Para o efeito, as procurações serão registadas por ordem de chegada até se atingir o limite máximo da reserva de aceitação.

No caso de lhe ser adjudicado o lote, a **EuroEstates** assinará então o Contrato Promessa de Compra e Venda em nome e representação do Licitador.

Licitação Direta

Podem ser licitados três lotes no máximo.

Por esta via, autoriza a **EuroEstates** a licitar em seu nome pelo(s) lote(s) e até aos montantes que especificar conforme minuta de procuração para licitação direta.

Para este efeito deverá outorgar procuração para licitação direta, remetê-la à **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070 – 102 Lisboa) juntamente com um cheque à ordem da Entidade Proprietária, nas condições referidas na adjudicação do lote, bem como os documentos referidos na minuta da procuração.

No caso de lhe ser adjudicado o lote, a **EuroEstates** assinará então o Contrato Promessa de Compra e Venda em nome e representação do Licitador.

Pode, portanto, mesmo que não esteja presencialmente no leilão, participar no mesmo, direta ou indiretamente (por representação).

Neste caso, deverá fazer entrega da respetiva representação até 3 dias úteis antes do começo do leilão.

Nestas modalidades e caso não lhe venha a ser adjudicado o (s) lote (s), a **EuroEstates** devolver-lhe-á o cheque (ou a transferência) no prazo máximo de 10 dias úteis a contar do dia de celebração do leilão.

Formalização da Compra

A escritura pública de compra e venda será outorgada nos termos e condições constantes do contrato promessa de compra e venda, cuja minuta consta do domínio internet da EuroEstates. O sinal entregue com a assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda será descontado no preço total do lote. A realização da escritura de compra e venda do Lote 45 realizar-se-á desde que a venda seja previamente autorizada pela entidade judiciária competente, no âmbito do processo **1110/14.2TBALM**, que corre termos, atualmente, pelo Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, Almada, Juízo Execução – Juízo 3 e dos Lotes 47 e 48 no processo **696/18**, proveniente do Notário Ana Sofia Valada Roque.

Serão por conta do comprador todos os encargos, impostos e despesas, que se mostrarem devidas com a outorga da escritura pública.

Protecção de Dados

O cliente autoriza que os dados pessoais proporcionados sejam submetidos a um tratamento informatizado, de carácter confidencial, em ficheiro criado para o efeito pela **EuroEstates** para o informar sobre os produtos e serviços que tencione colocar no mercado.

O cliente poderá exercer o seu direito de acesso, rectificação, cancelamento e especificação das finalidades para as quais autoriza o uso desses dados, nos termos da legislação em vigor, o que poderá fazer dirigindo-se à **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070 – 102 Lisboa).