

REGULAMENTO DO LEILÃO 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 colectivas, com capacidade jurídica plena, mas a EuroEstates reserva-se o 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 **EuroEstates** reserva-se ainda o 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.

• PREÇO

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.

O "**preço de saída**" indicado apenas é válido para este leilão, pelo que a entidade vendedora não assume o compromisso de vender o imóvel pelo preço de saída depois de fechado o leilão.

No caso dos **IMOVEIS DE ARREMATAÇÃO CONDICIONADA**, ou seja, nos imóveis colocados 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 IMOVEIS expressamente qualificados e informados como tal pela **Euroestates**.

Terminado o leilão e havendo lotes que não tenham recebido qualquer lance, poderão estes lotes ser comercializados até ao dia 14 de Dezembro de 2021 com um acréscimo mínimo de 5% sobre o preço de saída (exceto nos imóveis de arrematação condicionada em que o acréscimo será superior a 5%).

• 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.

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

Os imóveis serão 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 a 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

Para poder participar no Leilão presencial, terá de **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 pré-inscritos poderão dirigir-se a um posto específico da mesa de acolhimento para recolher diretamente a sua raqueta.

A raqueta atribuída 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 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 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 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

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.

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

No caso dos **IMOVEIS DE ARREMATAÇÃO CONDICIONADA**, ou seja, nos imóveis colocados condicionalmente em leilão por determinado valor de referência/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, poderão estes lotes ser comercializados por um período máximo de 30 dias, mas com um acréscimo de 5% sobre o preço de saída. 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 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 respetivo ofertante, desde que o imóvel não seja de ARREMATACÃO CONDICIONADA.

No caso dos IMOVEIS de ARREMATACÃO CONDICIONADA, o pregoeiro informará no momento se, com a última licitação, a ARREMATACÃO é DEFINITIVA (caso em que o IMOVEL 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 ARREMATACÃO 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 ARREMATACÃO passará a ser DEFINITIVA, o que significa que o IMOVEL em questão será, a partir desse momento, obrigatoriamente vendido pelo melhor lance que for apresentado.

No caso dos imóveis cuja ARREMATACÃO 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 ARREMATACÃO 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 respetivo 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 ARREMATACÃO CONDICIONADA, cuja ARREMATACÃO 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 ato da assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda o comprador deverá entregar um sinal de € 2.000 (dois mil euros) se tiver adquirido apenas um lote no leilão e o respetivo 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 respetivo 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.

Tal como previsto na minuta do Contrato Promessa de Compra e Venda, 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 para o 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 3, proveniente do Notário Ana Sofia Valada Roque.

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

Se, após a adjudicação, for exercido o direito de preferência em relação a 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.

- **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 respetivo 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 IMOVEL 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 todos os prejuízos causados com o incumprimento, não lhe sendo, por isso, devolvido o cheque caução entregue no início do leilão.

- **REGIME**

As informações respeitantes aos 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.