

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 a entidade que pretende vender o imóvel 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 o direito de recusar a inscrição no leilão de qualquer pessoa, singular ou coletiva, 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 e fotografar 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.

• ESTADO DO IMÓVEL

O interessado em adquirir o 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 ser inspecionado pelo interessado.

O imóvel será vendido como coisa certa, no estado de conservação, físico e jurídico em que se encontra, sem realizar ou ficar obrigado a realizar quaisquer licenciamentos ou intervenções no imóvel ou na respetiva documentação, nem quaisquer obras ou trabalhos, e com as eventuais limitações ao seu uso ou aproveitamento.

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

Se o interessado visitou o imóvel procedendo à sua inspeção, entende-se que conhece perfeitamente o seu estado e condição física e jurídica que os mesmos apresentam, aceitando o imóvel como bom para os fins a que o pretende destinar.

Horário e Data de Realização

O leilão realizar-se-á no dia 30 de setembro de 2025 num hotel em Lisboa, às 15H00.

• RECEPÇÃO / INSCRIÇÃO

Para poder participar no Leilão presencial, terá de fazer a inscrição, presencialmente, no dia do Leilão ou, se preferir, previamente até dia 23 de Setembro de 2025, enviando por email (geral@euroestates.pt) ou pelo correio Para o Leilão de Lisboa: EuroEstates, Rua do Saco 48, 1150-283 Lisboa, preenchendo e assinando devidamente a Ficha de Inscrição + Cheque ou comprovativo de transferência de 4.000€ para a conta da EuroEstates: IBAN PT50 0035 0063 00103371830 63, juntamente com a seguinte documentação necessária:

Pessoas Singulares (Cliente, representante, procurador)

- 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);
- Documento que comprove a profissão e entidade patronal (recibo de ordenado ou declaração da entidade empregadora; comprovativo da última profissão exercida no caso de desempregado ou reformado);
- Documento que comprove a morada completa de residência permanente e quando diferente, documento que comprove a morada completa fiscal (recibo da água, luz, telecomunicações ou Autoridade tributária);
- Comprovativo da titularidade da conta de proveniência dos fundos;
- Anexo A – Ficha de Cliente Pessoa Singular.

Pessoas Coletivas

- Certidão da Conservatória do Registo Comercial;
- Documentação relativa às pessoas singulares, acima descrita, para o representante/procurador;

- Identidade dos titulares de participação no capital e nos direitos de voto da Pessoa Coletiva de valor igual ou superior a 5%;
- Descrição da Estrutura da sociedade (organograma) com indicação da propriedade e controlo até ao Beneficiário efetivo;
- Demonstração da capacidade da empresa para adquirir o imóvel: IRC, Demonstrações financeiras certificadas;
- Comprovativo da titularidade da conta de proveniência dos fundos;
- Anexo B – Ficha de Cliente Pessoa Coletiva.

Beneficiário Efetivo - Empresa, associação, fundação, entidade empresarial, sociedade civil, cooperativa, fundo ou trust

- Comprovativo de Registo ou código de acesso ao RCBE e cópia simples do documento de identificação dos beneficiários efetivos.

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.

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 de ter previamente transferido a quantia de € 4.000 (quatro mil euros) ou entregue um cheque caução à ordem da **Euro Estates Lda.** no referido valor.

• CAUÇÃO

Conforme referido no ponto anterior, no ato 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:

- após o encerramento do LEILÃO, no caso do LICITANTE não ter feito qualquer aquisição;
- no caso do imóvel ser de ARREMATAÇÃO DEFINITIVA, após ter feito prova de que celebrou o CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA relativo à compra efetuada;
- 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” 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 IMOVEIS expressamente qualificados e informados como tal pela Euroestates.

Terminado o leilão e o lote não tenham recebido qualquer lance, poderá este lote ser comercializado até dia 30 de Outubro de 2025, mas com valor sempre superior ao valor ou preço de saída e sempre coma devida aceitação por parte do proprietário.

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 o lote, deverá levantar a raqueta que lhe foi fornecida no início da sessão. De referir que, os imóveis serão vendidos no estado e condição física e jurídica que os mesmos apresentam.

• 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 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 ou nas 48h seguintes, 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 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 ato da assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda o comprador deverá entregar um sinal de € 4.000 (quatro 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 de entregar um sinal correspondente a 10% do respetivo valor global das compras efetuadas e de montante nunca inferior a € 4.000 (quatro mil euros). Serão efetuados tantos Contratos Promessa de Compra e Venda (com o respetivo cheque de sinal) quantas as frações arrematadas.

No caso de não ser efetuado o Contrato de Promessa de Compra e Venda, no dia do leilão com a entrega do respetivo sinal, o adjudicatário entregará, com a assinatura do termo de adjudicação, a título de reserva, o valor de 50.000,00€ (cinquenta mil euros), através de cheque ou transferência bancária.

Os imóveis serão submetidos ao exercício do direito de preferência **das entidades públicas, através do portal www.casapronta.pt, e das entidades privadas que sejam titulares do mesmo.**

Qualquer adjudicação e/ou arrematação, ainda que definitiva nos termos acima indicados, fica sempre condicionada ao cumprimento pelo Comprador da obrigação de fornecer ao Vendedor toda a documentação que lhe venha a ser solicitada em cumprimento da legislação destinada à prevenção do branqueamento de capitais, designadamente da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto e demais legislação ou regulamentação complementar aplicável qualquer outra que a venha a substituir, incluindo, sempre que aplicável, a identificação dos intervenientes na transação, o montante global do negócio, a origem dos fundos e os meios de pagamento utilizados. O não cumprimento pelo Comprador, até à data da escritura, desta obrigação de prestação de informação que lhe tenha sido solicitada neste âmbito, constitui legítima exceção de não cumprimento do presente Contrato-Promessa pelo Vendedor e incumprimento contratual definitivo pelo Comprador.

- **FORMALIZAÇÃO DA COMPRA**

A escritura pública de compra e venda será outorgada até ao máximo de 90 dias, após o dia do leilão, nos termos e condições constantes do contrato promessa de compra e venda. O sinal entregue, com a assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda, será descontado no preço total do LOTE.

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

- **ALTERAÇÃO AO LEILÃO**

O proprietário reserva-se o direito de, a todo o tempo e sem necessidade de fundamentação, decidir a retirada do(s) imóvel(is) de venda, levando no limite à extinção ou anulação do próprio leilão até ao início da sessão.

- **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 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, 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.

- **PROTEÇÃO 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, retificação, 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** (Rua do Saco 48, 1150-283 Lisboa).