

## GUIA DO PARTICIPANTE DO LEILÃO ELECTRÓNICO

### - IMÓVEIS PARA VENDA -

Este guia pretende orientar e ajudar todos os eventuais compradores interessados em participar no leilão electrónico a realizar entre o dia 20 de Agosto de 2020 e o dia 15 de Setembro de 2020, pelas 15h00 (hora do fecho do leilão *online*), sendo que a hora de fecho poderá ser prorrogada se houver licitações nos últimos minutos.

#### • 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) 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](http://www.euroestates.pt).

##### 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.

##### Preços e Valores dos Imóveis

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 se obriga a vender a quota parte indivisa do imóvel por este valor uma vez terminado o leilão.

#### SOBRE OS IMÓVEIS

Os Imóveis(Fracções) 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 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 equanto às despesas referentes às Fracções (cada comproprietário comparticipa nas despesas em função da respectiva quota parte detida).

### **Visitas**

Caso esteja interessado em adquirir a quota parte indivisa de determinado imóvel, sugerimos sempre uma visita, uma vez que a foto 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.

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 obrigatoriamente 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 da quota parte indivisa 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 da quota parte indivisa do imóvel em que está interessado e em particular o respectivo contrato promessa;
- Que a quota parte indivisa do 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 no 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.

- **O LEILÃO**

### **Horário e Data de Realização**

O leilão decorrerá entre os dias 20 de Agosto de 2020 e 15 de Setembro de 2020, às 15h00 (hora o fecho do leilão *online*).

Todos os participantes interessados em licitar deverão submeter e enviar a informação solicitada no acto do registo online e que consta da "Declaração de Aceitação" pagando a caução de € 2.000 (dois mil euros) à ordem de Euro Estates Lda da forma que lhe for mais conveniente (cheque, ou transferência bancária).

Após validação pela EuroEstates da conformidade da inscrição, receberá por *email* uma *password*, que em conjunto com o seu endereço electrónico lhe permitirão aceder ao menu dos leilões electrónicos da EuroEstates.

### **Caução**

Conforme referido no ponto anterior, no acto do registo 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**

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 aumentado em 1.000 €.

No final do leilão cada imóvel será naturalmente adjudicado ao licitante que tiver oferecido o valor mais elevado.

### **Adjudicação do Lote**

Se fizer a melhor oferta será notificado por email e telefone de que arrematou a quota parte indivisa do imóvel, recebendo o respectivo Contrato Promessa de Compra que deverá ser outorgado num prazo de dois dias úteis, na sede do respectivo Proprietário ou no escritório da **EuroEstates**, em dia e hora a acordar.

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 adquira mais do que um lote, ou o valor global das adjudicações seja, independentemente do numero 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.

### **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.

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).