

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 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 acto.

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 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 respectivo 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 preferencia 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 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 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 acto 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 respectivo 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 respectivo valor global das compras efectuadas e de montante nunca inferior a € 2.000 (dois mil euros). Serão efectuados 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 exercida 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 ARREMATACÃO 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 IMOVEL de ARREMATACÃO 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.