

GUIA DO PARTICIPANTE DO LEILÃO

– LOTES DE IMÓVEIS PARA VENDA –

Este guia pretende orientar e ajudar todos os eventuais compradores interessados a participar no leilão presencial o a realizar no dia 28 de Maio de 2025 às 16H00, no próprio imóvel, na Rua Serrão Martins 35, em Mértola.

• QUEM ORGANIZA O LEILÃO

O leilão público é organizado pela **EuroEstates** – Mediação Imobiliária Unipessoal, Lda., daqui em diante apenas designada por EuroEstates.

Para este leilão, a EuroEstates estabeleceu uma parceria exclusiva com a(s) entidade(s) proprietária dos imóveis à venda e que também está representada no leilão.

• 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 (chamada para a rede fixa nacional) ou 96 127 60 65 (chamada para a rede móvel nacional) Lisboa disponível entre as 9h30 e as 18h30 (dias de semana para lhe prestar todas as informações sobre os imóveis, o leilão e marcação de visitas.

Internet

Todas as informações e um catálogo eletrónico, 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 digital 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.
Rua do Saco 48, 1150-283 Lisboa

Preços e Valores dos Imóveis

O “**valor de saída**”, é a base de licitação pela qual os lotes vão 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.

Visitas

Caso esteja interessado em adquirir o(s) lote(s), sugerimos sempre uma visita aos imóveis. Para este efeito, a **EuroEstates** coloca-se à sua disposição através do Centro Telefónico para a marcação das visitas.

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

De referir que os imóveis serão vendidos como coisa certa, no estado de conservação físico e jurídico 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:

- 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.

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 disponíveis, prevalecendo em caso de diferentes interpretações a redacção do contrato promessa de compra e venda.

Obtenha o financiamento adequado para o seu caso

Se pretender efectuar a aquisição recorrendo ao crédito bancário, deve consultar previamente o seu banco. 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.

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.

• O LEILÃO

Horário e Data de Realização

O leilão realizar-se-á no dia 28 de Maio de 2025, no próprio imóvel às 16h00, muito embora a sala abra uma hora mais cedo.

Todos os participantes interessados em licitar deverão fazer a inscrição,

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.

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.

Será atribuída a cada participante uma raqueta com uma identificação numérica, que será utilizada para licitar dentro da sala do leilão. 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, para efeitos de inscrição, deve ser previamente 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.

Para não perturbar o regular funcionamento da contratação dos lotes vendidos no leilão, os participantes não podem utilizar o cheque entregue como caução, para pagamento do sinal aquando da outorga do contrato promessa de compra e venda.

Licitação

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. Recomendamos-lhe assim que esteja presente no início da sessão, momento em que estas informações serão prestadas.

Os valores para licitação do lote serão definidos no momento pelo pregoeiro que conduz o leilão.

Ao lote será atribuído um valor base de saída de licitação, que será anunciado pelos organizadores. Esse valor será gradualmente incrementado, a critério do pregoeiro, até que alguém na sala esteja interessado em adjudicar por esse valor, momento em que se deve levantar a raquete.

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 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 nos dias seguintes à data do 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 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.**

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.

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.

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 e 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.

- **SE NÃO PUDER COMPARECER AO LEILÃO**

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

Licitação Telefónica

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 direcção da **EuroEstates** (Rua do Saco 48, 1150-283 Lisboa), 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 Directa

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

Para este efeito deverá outorgar procuração para licitação directa, remetê-la à **EuroEstates** (Rua do Saco 48, 1150-283 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 a Ficha de Adjudicação em nome e representação do Licitador.

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

Neste caso, deverá fazer entrega da respectiva 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 no prazo máximo de 10 dias úteis a contar do dia de celebração do leilão.