

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 28 de Maio de 2025 no imóvel a leiloar, na Rua Dr. Serrão Martins 35, em Mértola, às 16H00.

• 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 Maio 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 2.000€ 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 € 2.000 (dois 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;
- após ter feito prova de que celebrou o CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA relativo à compra efectuada;

• **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.

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.

Terminado o leilão e o lote não tenham recebido qualquer lance, poderá este lote ser comercializado até dia 28 de Junho de 2025, mas com valor sempre superior ao valor ou preço de saída.

• **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.

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 de 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.

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

Se, após a adjudicação, o arrematante, por facto que lhe seja imputável, não reunir as necessárias condições, para 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.

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).