

## LOCALIZAÇÃO

### SÃO JOÃO DA MADEIRA, AVEIRO

Lugar do Vale · 3700-295, São João da Madeira

GPS: 40,9043406, -8,486088



Área Total: 610,00 m<sup>2</sup>

Área Descuberta: 500,00 m<sup>2</sup>

Área Coberta: 110,00 m<sup>2</sup>



Processo n.º: 44/08.4TBARC

Executado: Alzira da Conceição Gonçalves Ribeiro e Outros

+Informações: Leilosoc Worldwide® ·  
228 346 550 (Chamada para a rede fixa nacional) · geral@leilosoc.com

## Moradia



**Localização**  
São João da Madeira



**Lote**  
1



**Valor Base**  
€ 203.611,76



**Valor Mínimo**  
€ 173.070,00

### DESCRIÇÃO DO LOTE:

- ✓ **VERBA 1:** Prédio Urbano - Prédio destinado a habitação de rés-do-chão e 1º andar e logradouro.
- ✓ Descrito na Conservatória do Registo Predial de São João da Madeira sob o n.º 4101. Artigo matricial n.º 2060. Valor patrimonial € 66.062,03.

### ENVOLVENTE / ACESSOS:

- ✓ Imóvel Localizado em zona habitacional, a poucos minutos do Parque Urbano do Rio em São João da Madeira e da Câmara Municipal de São João da Madeira
- ✓ Acesso ao IC2 e Estrada Nacional 1.

### PERÍODO DE VENDA:

- ✓ 28 de março a 26 de abril de 2024



## VENDA EM ESTABELECIMENTO DE LEILÃO ATRAVÉS DA RECEÇÃO DE PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Compete à LEILOSOC® garantir o regular desenvolvimento da Receção de Propostas por Negociação Particular que se regula pelas seguintes condições gerais de venda:

### A. COMO PARTICIPAR

1. Para participar na venda em estabelecimento de leilão, na forma da apresentação de PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR, os interessados deverão enviar as mesmas reduzidas a escrito e dirigir à LEILOSOC® as suas ofertas até ao último dia da diligência de venda, através de:

- a. E-mail para o geral@leilosoc.pt, contendo a identificação do n.º e nome do processo, bem como dos elementos constantes do ponto 2;
- b. Carta para a sede da LEILOSOC® (Rua D. João IV, 340, 4000-298 Porto), contendo a identificação do n.º e nome do processo bem como dos elementos constantes do ponto 2..

2. As propostas deverão conter, sob pena de serem excluídas, os seguintes elementos:

- a. Identificação do proponente: nome, morada/ sede, NIF/NIPC, telefone e e-mail;
- b. Identificação do lote e respetivo valor oferecido, por extenso, expresso em euros;
- c. Indicação de que o proponente conhece e aceita as condições de venda.

3. Caso exista mais do que uma oferta de igual valor para o(s) bem(ns) em venda, poder-se-á proceder à licitação entre os proponentes com propostas iguais.

4. Podem ser apresentadas propostas de valor inferior ao valor base de venda, contudo:

- a. A adjudicação fica condicionada ao parecer positivo do Vendedor que, enquanto não acontecer, mantém a proposta no estado de "Registo de Oferta";
- b. Podem ser efetuadas diligências de venda no sentido de obter melhores resultados, sendo o ofertante informado se surgir superior e, querendo, melhorar a oferta que apresentou;
- c. Caso seja apresentada uma oferta superior ao valor base de venda, os ativos podem ser adjudicados de imediato, sem mais formalismos.

### B. SITUAÇÃO DOS BENS

5. Os bens são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que a LEILOSOC® declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação ou funcionamento. Se nada for informado em contrário, são transmitidos livres de ónus ou encargos, pessoas e bens.

6. O Dec-Lei 84/2021 – "Defesa do Consumidor" que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais,

por força do artigo 4.º n.º 1 alínea a) não se aplica às vendas efetuadas no âmbito da liquidação de ativos em processo de insolvência ou em processo executivo. É conferido carácter vinculativo às licitações efetuadas, ao licitante fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua licitação.

7. Compete aos interessados visitarem e inspecionarem os bens no período de visitas – em horário pré-definido (data, hora e morada estão divulgados na área do leilão e/ou do lote) ou por marcação, caso seja solicitado pelos interessados e possível. O adquirente assume a responsabilidade pela compra daquilo que visitou e que se comprometeu a adquirir. O comprador fica responsável pela vistoria do bem, não podendo a falta desta análise ser imputada à LEILOSOC®.

### C. COMISSÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

8. Ao valor de venda acresce uma comissão pelos serviços prestados pela LEILOSOC® e IVA respetivo, nomeadamente:

- a. **Bens Imóveis:** 5% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- b. **Bens Móveis:** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- c. **Quinhões Hereditários e Direitos (Usufrutos, Quotas, Meações, Ações e Outros):** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- d. **Estabelecimento Comercial:** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo. (à taxa legal em vigor);
- e. **Arte:** 15% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- f. Casos específicos serão indicados nas Condições Específicas do leilão e/ou na área de informação dedicada ao leilão e/ou ao lote em concreto.

9. Em caso de adjudicação de um ou mais bens, o comprador será contactado após o término do leilão, de forma a proceder ao pagamento da comissão, dos bens e respetivo levantamento.

10. No caso em que o valor licitado, apesar de ser o mais elevado, é inferior ao valor de venda do bem, o proponente será oportunamente contactado a fim de lhe ser comunicada a posição da leiloeira.

### D. PAGAMENTO DOS BENS

11. **Bens Imóveis:**

- a. O arrematante e promitente-comprador pagará, com a Adjudicação/ Arrematação, 10% do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, bem como o valor correspondente pelos serviços prestados pela leiloeira.

## VENDA EM ESTABELECIMENTO DE LEILÃO ATRAVÉS DA RECEÇÃO DE PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

- b. Os direitos preferência/remição de inquilino/remidor, estão sujeitos às presentes condições gerais de venda.
- c. O remanescente do preço será pago na data da escritura de compra e venda, a realizar no prazo máximo de 30 dias.
- d. A escritura pública de compra e venda será agendada pelo Estabelecimento de Leilão ou pelo Agente de Execução e será realizada em local determinado pelo Agente de Execução.

**12.** Se por motivos alheios à Leiloeira, a escritura de compra e venda não for celebrada – por decisão do Agente de Execução ou por decisão judicial, nomeadamente em caso de irregularidade ou outro vício que seja impeditivo ou torne inválida ou ineficaz a venda – quaisquer quantias pagas pelo arrematante ser-lhe-ão devolvidas em singelo.

### **13. Bens Móveis:**

- a. Com a arrematação haverá lugar ao pagamento da totalidade do valor proposto e respetivo IVA.

**14.** O não pagamento do preço, não levantamento dos bens ou desistência, terá as seguintes implicações:

- a. A venda ser considerada sem efeito;
- b. Não poder concorrer a nova venda;
- c. Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados;
- d. Não reaver o valor pago a título de sinal.
- e. Ser chamado a ressarcir o processo executivo e a LEILOSOC®, pela diferença do valor que o respetivo bem móvel ou imóvel venha a ser adjudicado (aplica-se quando a adjudicação se efetue ao licitante anterior ou quando a adjudicação se concretize através de nova ação de venda).

### **E. MODALIDADES DE PAGAMENTO**

**15.** Nos termos do disposto no Regulamento n.º 314/2018 dos Deveres Gerais para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo (BC/FT), referente à Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, após a adjudicação dos bens licitados, o pagamento poderá ser feito através das seguintes modalidades:

- a. Multibanco;
- b. Transferência Bancária para o IBAN indicado no resumo das adjudicações;
- c. Cheque endossado à Isegoria Capital, S.A.;
- d. Numerário – proibido pagar ou receber em numerário em transações de qualquer natureza que envolvam montantes iguais ou superiores a € 3.000,00, ou o seu equivalente em moeda estrangeira (Lei n.º 92/2017, de 22 de agosto).

### **F. LEGITIMIDADE DE ACESSO AO SERVIÇO**

**16.** Não podem participar na Receção de Propostas por Negociação Particular pessoas que não tenham capacidade jurídica plena para a celebração de contratos onerosos, não podendo, nomeadamente, ser utilizado por menores de dezoito anos.

**17.** A LEILOSOC®, não assume qualquer responsabilidade resultante do facto de os participantes não possuírem capacidade jurídica plena para venderem ou comprarem os produtos.

**18.** Os participantes no leilão deverão informar a LEILOSOC® de qualquer situação que limite a sua capacidade jurídica, considerando-se que, se nada for comunicado nesse sentido, será assumido que têm capacidade jurídica plena.

**19.** O participante do leilão obriga-se a manter confidencial a senha de acesso e não poderá usar uma identificação de acesso de que não seja titular. O participante do leilão assume toda a responsabilidade pelas operações efetuadas através da utilização desse dado, ainda que por terceiros, com ou sem a sua autorização, assumindo ainda a responsabilidade pela não divulgação da senha de acesso.

**20.** A LEILOSOC®, poderá suspender o acesso ao portal sempre que este viole qualquer disposição legal ou qualquer disposição das presentes Condições Gerais de Venda ou dos seus anexos, bem como no caso de ser detetada qualquer atividade fraudulenta ou ligação a atividade fraudulenta promovida ou exercida pelo participante do leilão e relacionada com o mesmo.

**21.** Na eventualidade da conta de um participante do leilão ser suspensa ou cancelada, as obrigações assumidas por esse participante do leilão, nomeadamente a obrigação de pontual pagamento de quaisquer montantes em dívida e de conclusão de negócios a que se tenha proposto enquanto comprador, não se extinguem, devendo o participante do leilão cumprir tais obrigações.

### **G. RESPONSABILIDADE DO PARTICIPANTE DO LEILÃO**

**22.** O participante obriga-se a não adotar comportamentos que infrinjam a ordem jurídica vigente ou que lesem interesses ou posições juridicamente protegidas, obrigando-se ainda a não perturbar ou degradar a qualidade do serviço.

**23.** O participante do leilão, compromete-se a observar todos os procedimentos indicados pela leiloeira para a correta utilização do leilão e a pautar a sua atuação por elevados padrões de seriedade, prestando apenas informações verdadeiras e atualizadas.

**24.** Não é permitida a participação num leilão com intuítos especulativos, com o objetivo de promover o aumento ou a diminuição do preço do produto leiloado, quer pelo lançamento de ofertas de compra ou de venda, quer pelo incitamento ou provocação do lançamento dessas ofertas, não sendo igualmente permitido, de forma alguma, manipular o processo de realização da venda ou influenciar o comportamento dos demais participantes, bem como praticar qualquer ato que implique uma sobrecarga injustificada, ou que possa danificar ou interferir com o sistema informático da venda.

## VENDA EM ESTABELECIMENTO DE LEILÃO ATRAVÉS DA RECEÇÃO DE PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

**25.** O participante assume a responsabilidade pela conclusão das propostas realizadas através de Negociação Particular, nomeadamente a de adquirir o bem pelo valor que ofereceu, bem como pelo cumprimento da respetiva legislação aplicável.

**26.** Atendendo à dificuldade da confirmação da identidade dos utilizadores da Internet, são da exclusiva responsabilidade do licitante as declarações que presta, designadamente quanto à identificação do seu ou seus representados, qualidade e poderes.

**27.** O comprador assume a responsabilidade e obrigatoriedade de levantamento e transporte do(s) bem(ns) adquirido(s) no local onde se encontra(m), assim como licenças, seguros de pessoas e meios utilizados no prazo máximo de 30 dias correntes após confirmação de adjudicação.

**28.** O comprador assume ainda a responsabilidade de preservação do imóvel onde se encontre(m) depositado(s) o(s) bem(ns), assim como da eventual reparação e pagamento de contingenciais danos e prejuízos provocados.

### H. RESPONSABILIDADE DA LEILOSOC®

**29.** É da Responsabilidade da LEILOSOC®:

- a. A colocação de bens em leilão eletrónico, bem como a informação introduzida;
- b. A LEILOSOC® assegura o seu funcionamento, garantindo a confidencialidade da identificação dos Licitantes;

**30.** Não é da Responsabilidade da LEILOSOC®:

- a. Prejuízos que resultem de falhas ou deficiências do portal de leilões ou das operações de manutenção do mesmo que ocorram por eventos imprevisíveis e insuperáveis, alheios à sua vontade ou controlo, que a impeçam, total ou parcialmente, definitiva ou temporariamente, de cumprir obrigações emergentes do contrato e/ou que resultem do incumprimento, mora ou cumprimento defeituoso que não sejam imputáveis, a título de dolo ou de culpa grave, à Leiloeira ou seus representantes, agentes, auxiliares ou quaisquer outras pessoas que esta utilize para cumprimento das obrigações;
- b. Falhas ou ineficácia dos equipamentos eletrónicos utilizados pelos licitantes ou por divergências horárias desses dispositivos.

**31.** A LEILOSOC®, enquanto estabelecimento de leilão, reserva-se aos seguintes direitos:

- a. Não adjudicar caso os valores obtidos sejam considerados insuficientes;
- b. Cancelar ou suspender as vendas, quando estas ocorrerem de forma irregular;
- c. Exigir, caso ache necessário, que os pagamentos sejam feitos em cheque visado;
- d. Considerar sem efeito as arrematações que não forem sinalizadas nos termos do ponto 14, alínea a..

### I. DADOS PESSOAIS – RGPD

**32.** A LEILOSOC® recolherá e procederá ao tratamento informático dos dados pessoais do participante do leilão, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual será responsável.

**33.** Os dados pessoais fornecidos pelo participante do leilão são utilizados exclusivamente para fins ligados à execução do respetivo contrato, bem como, se o participante o autorizar, para atividades de informação e marketing da leiloeira.

**34.** O participante do leilão compromete-se a fornecer e a manter atualizados e verdadeiros os dados pessoais. Os dados pessoais respeitantes ao quadro de preenchimento obrigatório do formulário de registo que se venham a apurar como sendo incorretos ou incompletos, constituem motivo para a imediata suspensão ou cessação da participação no leilão, bem como para a resolução do respetivo contrato.

### J. LEI E FORO APLICÁVEL

**35.** A LEILOSOC® está devidamente acreditada pelo D.L. n.º 155/2015 de 10 de agosto, portadora do seguro de responsabilidade civil no valor de € 200.000,00 Apólice n.º RC63465018 – Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A..

**36.** Nos termos do disposto no artigo 825.º n.º 1 c) do Código do Processo Civil, a falta de depósito do preço pode levar ao arresto em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo de PROCEDIMENTO CRIMINAL e sendo aquele, simultaneamente, executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.

**37.** A LEILOSOC® é uma marca certificada pela norma ISO 9001, tendo sido a 1.ª do setor com sistema de gestão certificado ISO 9001 – 2008 e a 1.ª a transitar com sucesso para o ISO 9001 – 2015.

**38.** Para todas as questões não reguladas expressamente nas presentes Condições Gerais de Venda, aplicar-se-á a Lei Portuguesa.

A LEILOSOC®