

GUIA DO PARTICIPANTE DO LEILÃO

Este guia pretende orientar e ajudar todos os eventuais compradores interessados em participar nos leilões.

- **QUEM ORGANIZA O LEILÃO**

O leilão 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 uma instituição financeira, 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 Lisboa e 22 608 18 24 Porto disponível entre as 9h30 e as 19h 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.

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 ser-lhe-á enviado ao preço de custo, podendo ser solicitado pelo número de **telefone acima identificado**, pelo fax número 21 301 31 e 22 606 02 10, pelo e-mail geral@euroestates.pt, ou ainda por correio para a seguinte morada:

EuroEstates – Mediação Imobiliária, Lda.

Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras
1070 – 102 Lisboa

Ou

Rua Rainha D. Estefânia, nº 246, 4º andar – sala 13,
4150-303

Preços e Valores dos Imóveis

O “**preço de saída**” referido no catálogo é a base de licitação pela qual o imóvel vai 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 acto.

O “**preço de saída**” indicado apenas é válido para este leilão, pelo que a entidade vendedora não se obriga a vender o imóvel por este valor uma vez terminado o leilão.

Visitas

Caso esteja interessado em adquirir determinado imóvel, sugerimos sempre uma visita, uma vez que a foto que consta do catálogo é dada apenas a título de orientação geral. Recomendamos sempre, em caso de interesse pelo imóvel, uma visita sem compromisso, que permitirá uma apreciação mais completa e pessoal. 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.

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 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.

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.

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.

Modificações ao catálogo

A informação relativa aos imóveis que constam do catálogo, em particular os "preços de saída" e as condições específicas, podem sofrer alguma modificação previamente ao leilão. Em determinados casos poderá acontecer que um imóvel seja retirado do leilão antes da respectiva data.

O centro Telefónico estará disponível para o informar de qualquer modificação, pelo que lhe recomendamos que alguns dias antes da data marcada para o leilão, confirme que não houve modificações nos lotes em que está interessado.

• O LEILÃO

Horário e Data de Realização

Todos os participantes interessados em licitar deverão identificar-se à entrada da sala e entregar um cheque caução de **EUR** à ordem de Euro Estates Lda, recebendo a respectiva declaração, ocasião em que lhes é atribuída uma identificação numérica que será usada para licitar dentro da sala de 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. Caso tenha possibilidade, recomendamos-lhe que esteja presente no início da sessão, momento em que estas informações serão prestadas.

Caução

Conforme referido no ponto anterior, no acto do registo deve ser entregue um cheque caução à ordem de Euro Estates Lda., acompanhado de uma declaração de prestação de caução, devidamente assinada, cuja minuta será entregue pela **EuroEstates**.

A **EuroEstates** devolverá aos inscritos a caução que estes lhe entregaram, somente nos seguintes casos:

- a. após o encerramento do LEILÃO, no caso do LICITANTE não ter feito qualquer aquisição;
- b. no caso dos IMÓVEIS DE ARREMATACÃO DEFINITIVA, após ter feito prova de que celebrou o(s) CONTRATO(S) PROMESSA DE COMPRA E VENDA relativos à(s) compra(s) efectuada(s);

- c. no caso dos IMÓVEIS DE ARREMATACÃO CONDICIONADA, a caução será devolvida ao LICITANTE que apresentar a LICITAÇÃO mais elevada, após a decisão do VENDEDOR sobre se aceita ou não essa LICITAÇÃO, sendo que, no caso de ter sido aceite, só a devolverá após a celebração do CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

O licitante deverá fazer-se acompanhado de pelo menos 2 cheques, sendo o primeiro para a prestação da caução e o seguinte, ou seguintes, para sinalização do imóvel ou dos imóveis arrematados, tudo dependendo das condições de prazo de que pretende beneficiar e do número de lotes que pretende arrematar.

Para não perturbar o regular funcionamento da contratação dos imóveis 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

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 respectivo ofertante.

Adjudicação do Lote

Se fizer a melhor oferta, e o IMÓVEL não for de ARREMATACÃO CONDICIONADA, 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 em sala contígua ao leilão.

No caso dos imóveis de ARREMATACÃO CONDICIONADA, a **Euroestates** informará se a ARREMATACÃO fica CONDICIONADA (caso em que o VENDEDOR decidirá, no prazo de 72 horas, se aceita ou não a oferta efectuada, sem prejuízo da **Euroestates** poder negociar a majoração do preço de venda em nome do VENDEDOR) ou é DEFINITIVA (ou seja, a adjudicação do lote é efectuada), altura em que a **Euroestates** lhe pedirá que assine um Termo de Adjudicação passando-se depois à assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda que é preparado e emitido em sala contígua ao leilão

No acto da assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda deverá ser entregue um sinal.

O valor do sinal mínimo será de **EUR** se o comprador tiver adquirido apenas um lote no leilão e o respectivo 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 **EUR**, o valor do sinal a pagar será de 5% do valor global das compras efectuadas e de montante nunca inferior a **EUR**.

Se a escritura de compra e venda não se vier a efectuar por causa imputável ao comprador, este perderá o sinal, não tendo direito a reclamá-lo.

• SE NÃO PUDER COMPARECER AO LEILÃO

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

Licitação Telefónica

Podem ser licitados por telefone três lotes no máximo.

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** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070-102 Lisboa – para leilão de Lisboa; e Rua Rainha D. Estefânia, 246, 4º Andar – Sala 13, 4150-303 Porto – para leilão do Porto), 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

Podem ser licitados três lotes no máximo.

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

Para este efeito deverá outorgar procuração para licitação directa, remetê-la à **EuroEstates** (Av. Eng. Duarte Pacheco Torre 2, 5º Piso, Sala 4 – Complexo das Amoreiras, 1070 – 102 Lisboa - para leilão de Lisboa; e Rua Rainha D. Estefânia, 246, 4º Andar – Sala 13, 4150-303 Porto – para leilão do Porto) 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 então o Contrato Promessa de Compra e Venda 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.

Formalização da Compra

A escritura pública de compra e venda será outorgada 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 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).