Prédio urbano em Macedo de Cavaleiros

Catálogo de venda

ELEVA LEILOEIRA

www.elevaleiloeira.com
Rua Eng. José Bastos Xavier, Ed. Praça Nova, N.º36, 1.º, AJ
3750-144 Águeda
Telf: 234024946 | 928028341
geral@elevaleiloeira.com

Prédio urbano em Macedo de Cavaleiros

Processo n.º 154/23.8T8BGC
Tribunal Judicial da Comarca de Bragança - JC Cível e Criminal – Juiz 3

Localização

Av. D. Nuno Álvares Pereira, n.º28, 5340-502 Macedo de Cavaleiros

Venda

Leilão eletrónico:
Inicia: 05-10-2026
Termina: 03-11-2026

Valor base: 1.650.000,00€
Valor mínimo: 1.402.500,00€

Descrição

Edifício composto de cave, rés-do-chão, primeiro, segundo e terceiro andares, afeto a serviços, sendo constituído por 25 quartos.
Cave constuída por lavandaria, arrumos e casa das máquinas, 1.º andar constituído por cozinha, restaurante, bar, esplanada.
Encontra-se a funcionar uma unidade hoteleira designada por Hotel Alendouro.

Características

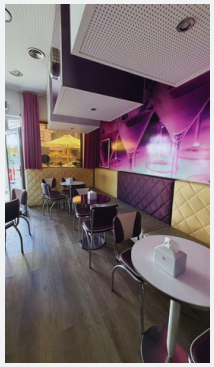
N.º de pisos da fração: 5

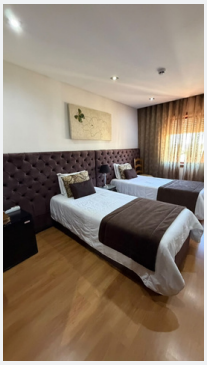
Área de implantação: 329,40 m2

Área bruta de construção: 1.647,00 m2

Ano de inscrição na matriz: 1999

Fotografias





Informação adicional

É da única e exclusiva responsabilidade do proponente a verificação das características do bem a adquirir, devendo assegurar-se que o mesmo corresponde às expetativas e que se encontra nas condições pretendidas.

Visitas: Dia 27 de outubro pelas 12:00. As visitas estão sujeitas a marcação mediante contacto prévio, através do número de telefone: 928 028 341, ou através de email: geral@elevaleiloeira.com.

TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

Compete à Eleva Leiloeira® garantir o Eletrónico e a receção de Propostas Eletrónicas no âmbito da Venda por Negociação Particular, promovidos no âmbito de Processos de Insolvência e Executivos, nos termos das seguintes condições gerais de venda.

Artigo 1º

(Âmbito e Objeto)

O presente Regulamento:

1. Aplica-se à organização e acompanhamento de venda de bens móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos, promovidas através de leilão eletrónico e receção de propostas eletrónicas na modalidade de venda por negociação particular.

2. Estabelece as regras gerais para a utilização do serviço disponibilizado na plataforma www.elevaleiloeira.com e a subsequente tramitação na aquisição dos bens, de acordo:

a) Com as disposições legais relativas à venda de bens em processo executivo;

b) Com as disposições legais relativas à venda de bens no processo de insolvência;

c) Com as disposições legais relativas à venda de bens por conta de terceiros, no formato extrajudicial;

d) Com o regime jurídico de venda eletrónica de bens, regulado pelo Despacho n.º 12624/2015, de 9 de novembro, do Ministério da Justiça, com as necessárias adaptações; e) Com as regras e condições específicas previstas para cada diligência de venda, disponíveis no catálogo/brochura de venda, no âmbito do Processo Judicial respetivo.

Artigo 2º

(Glossário)

Para efeitos das presentes condições gerais de venda entende-se por:

1. Tallerinvest – Leiloeira e Gestora de Ativos, Unipessoal, Ld.ª, a sociedade comercial com sede na Rua Eng. José Bastos Xavier, Ed. Praça Nova, n.º36, 1º Andar, Loja AJ, em Águeda, com o número de identificação de pessoa coletiva 518023940, detentora da marca Eleva Leiloeira®: encarregue da avaliação, gestão, valorização e liquidação de ativos móveis e imóveis, corpóreos e não corpóreos, mediante diversas modalidades de venda, doravante designada abreviadamente pela sua marca registada: Eleva Leiloeira®.

2. www.elevaleiloeira.com: sítio da Internet que funciona como plataforma de acesso centralizado à informação disponível na Internet.

3. *Website*: conjunto de elementos de hipertexto, informativos e descritivos, acessível através do endereço www.elevaleiloeira.com, que permite a visualização e utilização das ferramentas, recursos e outras funcionalidades à venda dos bens e através do qual será possível a participação dos interessados;

4. Registo: processo através do qual qualquer pessoa, singular ou coletiva, pode inscrever-se no *website* e efetuar licitações e apresentar propostas no âmbito de vendas *online*, de acordo com as condições aplicáveis; o registo constitui requisito prévio à participação; o registo não constitui condição única à participação, podendo ser aplicadas

outras restrições em conjunto com o requisito de registo;

5. Utilizadores: pessoas singulares ou coletivas que se registem no sítio www.elevaleiloeira.com, nos termos definidos pela Eleva Leiloeira®.

6. Processo de Insolvência: É um processo judicial que tem como finalidade a liquidação do património de um devedor insolvente e a repartição do produto obtido pelos credores ou a satisfação destes pela forma prevista num plano de insolvência que, nomeadamente, se baseie na recuperação da empresa compreendida na massa insolvente, previsto e regulado pelo Código da Insolvência e Recuperação de Empresas.

7. Massa insolvente: Constitui um património autónomo de afetação a uma finalidade específica que, de acordo com o n.º 1 do artigo 46.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE), se destina à satisfação dos credores da insolvência, depois de pagas as suas próprias dívidas (dívidas da massa insolvente).

8. Processo de Execução: processo judicial que consiste numa sequência encadeada de atos e formalidades destinados a promover as diligências necessárias à cobrança coerciva de um direito de crédito, previsto e regulado pelo Código de Processo Civil.

9. Auxiliar da Justiça: É a pessoa que, com poderes públicos, realiza a tramitação processual do Processo de Insolvência, Processo Especial de Revitalização (PER), Processo Especial Para Acordo de Pagamento (PEAP) e Processo Executivo.

10. Administrador Judicial: É a pessoa incumbida da fiscalização e da orientação dos atos integrantes do processo especial de revitalização, bem como da gestão ou liquidação da massa insolvente no âmbito do processo de insolvência. O administrador judicial, dependendo das funções que exerce no processo, designa-se administrador judicial provisório, administrador da insolvência ou fiduciário.

11. Agente de Execução: É o profissional com poderes públicos para praticar os atos próprios dos processos executivos. Cabe ao agente de execução dirigir o processo executivo e realizar todas as diligências de execução, incluindo as citações, notificações e publicações, as penhoras e vendas e a liquidação dos créditos.

12. Encarregado de venda: Designação da pessoa singular ou coletiva que fica incumbida, como mandatário, de efetuar a venda por negociação particular, no âmbito de Processo de Insolvência ou Executivo.

13. Bem: coisa imóvel ou móvel sujeita ou não a registo, suscetível de ser alienada.

14. Vendedor: o proprietário do bem em venda, respetivo legal representante ou entidade que detém poderes para promover a venda do bem apreendido à ordem de processo de insolvência ou penhorado no âmbito de processo executivo, com capacidade jurídica, legitimidade e poderes para promover a venda e outorgar como contratante na prestação de serviços com Tallerinvest - Leiloeira e Gestora de Ativos, Unipessoal, Ld.ª, nos termos do Decreto-Lei n.º 155/2015, de 10 de agosto bem como o pretendido contrato de compra e venda.

15. Interessado: pessoa singular ou coletiva com capacidade jurídica que manifeste interesse na aquisição bem imóvel ou móvel sujeito ou não a registo, através da plataforma eletrónica da Eleva Leiloeira® ou por outro meio à disposição,

ainda que tal intenção não seja formalizada.

16. Proponente: pessoa singular ou coletiva com capacidade jurídica que pretenda habilitar-se a adquirir bem imóvel ou móvel sujeito ou não a registo, cuja venda seja promovida através da plataforma eletrónica da Eleva Leiloeira® e apresente a respetiva proposta para o efeito, de acordo com as condições previstas no presente Regulamento e no respetivo anúncio de venda do processo a que se encontra afeto.

17. Licitante: pessoa singular ou coletiva com capacidade jurídica que pretenda habilitar-se a adquirir bem imóvel ou móvel sujeito ou não a registo, cuja venda seja promovida através da plataforma eletrónica da Eleva Leiloeira® e apresente a respetiva licitação para o efeito, de acordo com as condições previstas no respetivo anúncio de venda.

18. Comprador: pessoa singular ou coletiva com capacidade jurídica e que adquira determinado bem imóvel ou móvel sujeito ou não a registo, cuja venda tenha sido promovida pela Eleva Leiloeira®.

19. Fiel depositário: É a atribuição dada a alguém para guardar um bem durante um processo judicial, prevista no artigo 665º, do Código de Processo Civil.

20. Proposta: Ato de propor, de apresentar à apreciação de outrem, um determinado montante para aquisição de certo ativo, mediante meios eletrónicos ou suporte papel.

21. Caução: Quantia prevista no artigo 164º, n.º 4 do Código da Insolvência e Recuperação de Empresas, correspondente a uma percentagem (legalmente prevista – 10% -, ou a definir pelo Administrador Judicial), do valor proposto, destinada a acompanhar e conferir eficácia à proposta apresentada e que servirá de garantia e adiantamento por conta do pagamento do preço.

22. Escritura Pública: É um ato jurídico que reveste fé pública e estabelece um contrato entre duas ou mais partes.

23. Documento Particular Autenticado: A autenticação de documento particular consiste na confirmação perante um notário, um advogado, um solicitador, ou outra entidade com poderes para tal, da declaração negocial contida ou expressa no documento.

24. Título de Transmissão: Documento emitido pelo Administrador Judicial ou Agente de Execução, que exara a transmissão da propriedade de determinado bem, a favor do comprador, ao abrigo do disposto no artigo 827º do Código de Processo Civil.

25. Comissão: custo do serviço prestado pelo auxiliar de venda, representado em percentagem do valor oferecido, a determinar pela tipologia do bem em venda.

Artigo 3º

(A plataforma eletrónica)

A plataforma é uma aplicação informática propriedade da Eleva Leiloeira®, a qual visa disponibilizar aos potenciais interessados, sejam eles vendedores ou compradores, um recurso para promoção e organização da venda bem imóvel ou móvel sujeito ou não a registo *online,* mediante as modalidades de venda de leilão eletrónico e negociação particular.

Artigo 4º

(Condições de Acesso)

Ao interessado que pretenda efetuar licitações ou apresentar propostas, será concedido acesso à plataforma www.elevaleiloeira.com, mediante prévio

registo, na qual o mesmo irá figurar como utilizador certificado.

Artigo 5º
(Registo no portal de vendas eletrónicas da Eleva Leiloeira®)

1. Os interessados que pretendam realizar licitações ou apresentar propostas eletrónicas, devem proceder ao registo no portal da Eleva Leiloeira®, com o endereço www.elevaleiloeira.com, registo esse que é prévio a qualquer licitação.
2. O registo deve conter todos os elementos de identificação necessários, quer se trate de pessoa coletiva ou pessoa singular, designadamente, o nome, morada/sede, número de Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão, Número de Identificação Fiscal, Número de Identificação de Pessoa Coletiva, Certidão Permanente do Registo Comercial, bem como o comprovativo dos poderes exercidos, nomeadamente, procuração ou outro.
3. Uma vez efetuado o registo, o utilizador deverá confirmar a conta de email, para que o registo seja concluído com sucesso e seja possível licitar.
4. O utilizador declara que todos os dados facultados são verdadeiros, assim como todos os documentos que submete na plataforma, sendo responsável por qualquer informação ou documento falso submetido.
5. O licitante ou proponente, compromete-se a adquirir os bens pelo valor que licitou/ofereceu, em conformidade com o estabelecido na lei e nestas Condições Gerais de Venda.
6. As licitações e/ou propostas eletrónicas são de carácter vinculativo e adstritas ao utilizador que as efetuou, pelo que, ao licitante/proponente fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua licitação ou proposta.
7. Caso o proponente pretenda efetuar a cedência de posição contratual, a mesma estará sempre dependente do parecer favorável do Administrador Judicial ou Agente de Execução.

Artigo 6º
(Informações e Proteção de Dados)

É fornecida a todos os utilizadores certificados a informação necessária à sua participação, nomeadamente:
a) a modalidade de venda em curso;
b) as especificidades dos bens a vender;
c) a duração do período de venda (data e hora de início e data e hora de fim);
d) o local e duração do exame aos bens a vender, caso se encontre previamente definido; e) as condições de pagamento e de entrega dos bens, quando aplicável;
f) a garantia de reserva dos dados pessoais protegidos por lei;
g) a garantia da fidedignidade das comunicações;
h) a garantia do registo das sessões de venda.

Artigo 7º
(Bens em venda judicial)

1. Todos os bens, isto é, bens imóveis ou móveis sujeitos a registo e bens móveis não sujeitos a registo, são vendidos nas condições, estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que a Eleva Leiloeira® declina qualquer responsabilidade quanto ao estado de conservação, funcionamento do bem, ocupação por terceiros e qualquer outro circunstancialismo desconhecido da promotora de venda, à data da publicação do anúncio de venda.
2. Os bens são transmitidos livres de ónus ou encargos, pessoas e bens, sempre que nada seja referido em

contrário ou que a lei não disponha em sentido diverso.

3. Não é aplicável, às vendas em judiciais, o Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, conforme disposto no artigo 4.º, na alínea a) daquele diploma.

4. As licitações e propostas efetuadas têm carácter vinculativo, pelo que, ao licitante/proponente fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua licitação ou proposta.

Secção I

Leilão Eletrónico

Artigo 8º

(Conceito)

Entende-se por "leilão eletrónico" a modalidade de venda de bens penhorados, apreendidos ou arrolados, que se processa na plataforma eletrónica da Eleva Leiloeira®, durante um determinado período de tempo, concebida especificamente para permitir a licitação dos bens em venda no âmbito de processo de execução e de insolvência, por qualquer interessado que tenha efetuado o registo prévio na referida plataforma e que reúna as condições e capacidades necessárias para o efeito.

Artigo 9º

(Duração do leilão eletrónico)

1. O leilão decorrerá no período publicitado no respetivo anúncio, tendo uma data e hora de início e uma data e hora de fim, com um temporizador decrescente em dias, horas, minutos e segundos, disponível para o efeito.

2. Nos últimos 5 minutos de cada leilão, caso o licitante apresente nova licitação, o leilão será prolongado durante mais cinco minutos, até que deixe de haver licitações (Exemplo: se um leilão tem indicação de *terminus* às 18:00, e um dos licitantes apresenta uma licitação às 17:58, o leilão prolonga-se, automaticamente, por mais 5 minutos, terminando às 18:03, e assim sucessivamente. O leilão termina quando mais nenhuma licitação é apresentada dentro do período de tempo restante (5 minutos).

3. Todos os bens em leilão estão identificados com um temporizador decrescente em horas, minutos e segundos.

4. O fecho do leilão é controlado automaticamente pelo sistema tendo por referência a hora do servidor (sincronizada com a Hora Legal em Portugal) onde está instalada a plataforma www.elevaleiloeira.com.

5. O leilão terminará à hora definida se nos últimos cinco (5) minutos anteriores ao fecho previsto não forem efetuadas novas licitações, caso contrário, a hora de fecho será incrementada automaticamente e o leilão terminará quando se verifiquem cinco (5) minutos sem novas licitações.

Artigo 10º

(Funcionamento do leilão eletrónico)

1. Com a apresentação de uma licitação, o licitante assume a responsabilidade decorrente de tal ato, nomeadamente de adquirir o bem, pelo valor que ofereceu, em conformidade com o estabelecido na lei e nestas Condições Gerais de Venda.

2. Cada lote em leilão eletrónico, apresenta os seguintes valores:

2.1 Valor Base: valor atribuído ao bem ou ao conjunto dos bens que integram um determinado lote.

2.2 Valor Mínimo: valor correspondente a 85% do valor base, o qual a lei determina que é o mínimo para aceitação da proposta.

2.3 Valor de Abertura: valor que é fixado para a abertura do leilão, a partir do qual serão aceites licitações com vista à venda do bem. Quando o valor das licitações realizadas for superior ao valor de abertura, mas inferior ao valor mínimo, cabe ao Administrador Judicial decidir sobre a sua aceitação ou não, decisão essa que a Eleva Leiloeira® comunicará ao licitante.

2.4 Licitação Atual: valor da licitação mais elevada, recebida até ao momento.

3. Os lances mínimos gerais de licitação são:

a. € 50,00 para lotes com Valor igual ou inferior a € 500,00.

b. € 100,00 para lotes com Valor de € 501,00 a € 5.000,00.

c. € 500,00 para lotes com Valor de € 5.001,00 a € 10.000,00.

d. € 1.000,00 para lotes com Valor de € 10.001,00 a € 50.000,00.

e. € 2.000.00 para lotes com Valor de € 50.001,00 a € 100.000,00.

f. € 5.000.00 para lotes com Valor de € 100.001,00 a € 250.000,00.

g. € 10.000,00 para lotes com Valor superior a € 250.000,00.

4. A Eleva Leiloeira®, pode determinar lances mínimos diferentes dos enumerados nas alíneas a) a g), estando essas condições específicas disponíveis para consulta e devidamente publicadas na área do leilão e/ou no na área de informação dedicada ao leilão eletrónico e/ou ao produto em concreto.

5. Os licitantes serão avisados, por *e-mail*, caso surja uma licitação que supere a sua, antes da hora prevista de encerramento do leilão. A Eleva Leiloeira® não se responsabiliza por eventuais atrasos na entrega do *e-mail*, dado que o serviço de entrega e receção do correio eletrónico não é da sua responsabilidade.

6. É da exclusiva responsabilidade do licitante a qualidade do desempenho do equipamento informático a partir do qual realiza a licitação, devendo acompanhar em tempo real, caso assim o entenda, o decorrer do leilão, pelo que, não deve apoiar as suas intenções de licitação melhorada na receção do *e-mail* com a proposta anterior superior à sua, uma vez que a Eleva Leiloeira® declina qualquer responsabilidade decorrente da não receção do aviso de uma licitação superior.

7. As licitações não vencedoras do leilão são automaticamente arquivadas.

8. Caso sejam detetadas irregularidades na licitação, as ofertas poderão ser desconsideradas e o licitante excluído do leilão.

9. O prazo de licitações poderá ser prolongado, caso seja detetado algum erro ou anomalia informática que possa prejudicar o normal funcionamento do leilão.

10. Os interessados podem seguir todas as operações através da plataforma online.

11. Quando a licitação vencedora é inferior ao valor mínimo ou ao valor base, considera-se “Registo de Oferta”.

11.1 É conferida a esta licitação carácter vinculativo.

11.2 As ofertas denominadas "Registo de Oferta", têm a validade de

sessenta (60) dias, não podendo ser retiradas pelos licitantes antes do referido prazo, sem prejuízo de poderem ser efetuadas outras diligências de venda no sentido de obter melhores resultados, sendo o proponente informado, podendo melhorar a oferta apresentada.

12. O leilão eletrónico pode ser cancelado, a qualquer momento, por indicação do Administrador Judicial ou Agente de Execução.

Artigo 11º

(Regime de visitas e estado do bem)

1. O período de visitas aos bens é indicado em todos os leilões eletrónicos e poderão ocorrer em horário pré-definido ou por marcação, pelo que, quando é pré-definido, tal horário e morada estão indicados na área do leilão.

2. Quando as visitas ocorrem por marcação, o licitante ou deverá contactar a Eleva Leiloeira®, através dos contactos disponibilizados por forma a agendar a visita.

3. O comprador fica responsável pela vistoria do bem, não podendo a falta desta análise ser imputada à Eleva Leiloeira®.

4. O comprador não poderá alegar o desconhecimento do estado do bem, ainda que não o tenha visitado ou inspecionado, uma vez que se considera que o conhece quando licita, sendo que a Eleva Leiloeira® declina ainda qualquer responsabilidade decorrente de qualquer descrição imprecisa ou incorreta da informação constante da brochura/anúncio, que possa induzir em erro.

5. A entidade responsável pela venda e a Eleva Leiloeira®, não se responsabilizam por alterações que, relativamente à situação jurídica dos imóveis possam ocorrer futuramente e que venham a ser prejudicados por lei ou por ato administrativo.

6. O registo fotográfico dos bens em venda disponibilizado pela Eleva Leiloeira®, é meramente ilustrativo, devendo os interessados efetuar visitas e consultar documentação e/ou informações disponíveis junto das entidades competentes, caso assim o entendam.

7. Caso o bem em venda seja imóvel e se encontre ocupado por pessoas e bens, poderá (excecionalmente) não ser fixado regime de visitas, sendo que, caso assim seja, será veiculada tal informação na publicidade e condições do leilão eletrónico.

Secção II

Venda por negociação particular

Artigo 12º

(Conceito)

1. Entende-se por "venda por negociação particular" a modalidade de venda de bens penhorados, apreendidos ou arrolados, que se processa na plataforma eletrónica da Eleva Leiloeira® e mediante outros meios, durante um determinado período de tempo, concebida especificamente para permitir a apresentação de propostas de aquisição de bens em venda no âmbito de processo de execução, de insolvência, por qualquer interessado.

2. A venda por negociação particular diferencia-se do leilão eletrónico, na medida em que, é permitida a apresentação de propostas por outra via que não através da plataforma eletrónica, designadamente, correio eletrónico, via postal e presencialmente na sede da Eleva Leiloeira®.

Artigo 13º

(Funcionamento da venda por negociação particular)

1. Com a apresentação de proposta, o proponente assume a responsabilidade decorrente de tal ato, nomeadamente de adquirir o bem, pelo valor que ofereceu, em conformidade com o estabelecido na lei e nestas Condições Gerais de Venda.

2. Cada lote em venda por negociação particular, apresenta os seguintes valores:

2.1 Valor Base: valor atribuído ao bem ou ao conjunto dos bens que integram um determinado lote.

2.2 Valor Mínimo: valor correspondente a 85% do valor base, o qual a lei determina que é o mínimo para aceitação da proposta.

2.3 Proposta atual: valor da proposta mais elevada, recebida até ao momento.

3. Quando a proposta vencedora é inferior ao valor mínimo ou ao valor base, considera-se Registo de Oferta, sendo conferida a esta proposta carácter vinculativo.

3.1 As ofertas denominadas "Registo de Oferta", têm a validade de sessenta (60) dias, não podendo ser retiradas pelos proponentes antes do referido prazo, sem prejuízo de poderem ser efetuadas outras diligências de venda no sentido de obter melhores resultados, sendo o proponente informado, podendo melhorar a oferta apresentada.

4. As propostas poderão, assim, ser apresentadas na plataforma eletrónica, endereçadas para o endereço eletrónico: geral@elevaleiloeira.com, sendo as mesmas sujeitas à confirmação de receção do correio eletrónico, por via postal com aviso de receção e presencialmente na sede da Eleva Leiloeira®.

5. As propostas que forem apresentadas fora da plataforma, deverão conter, sob pena de serem excluídas, os seguintes elementos:

5.1 A Identificação do proponente: nome ou denominação social, morada, número de identificação fiscal, telefone e e-mail;

5.2 Identificação da verba e respetivo valor proposto;

5.3 Os proponentes deverão juntar à sua proposta, a título de caução, um cheque correspondente a 10% do valor proposto, sendo o mesmo devolvido caso a proposta não seja aceite.

5.4 Indicação de que o proponente conhece e aceita integralmente as condições de venda; 5.5 Ao valor da venda é acrescido o montante devido a título de comissão referente aos serviços prestados pela Eleva Leiloeira®, em percentagem correspondente à categoria do bem, conforme melhor descrito no Artigo 15º do presente Regulamento, à qual acresce IVA à taxa legal, sendo paga com a adjudicação.

6. Caso exista mais do que uma oferta para o bem, poderá proceder-se a uma licitação entre os proponentes.

7. Não há impedimento à apresentação de propostas de valor inferior ao valor de venda. Contudo, a adjudicação será feita à proposta de maior valor que venha a ser aceite, reservando-se ao vendedor o direito de não aceitar quaisquer propostas, se estas forem inferiores ao valor mínimo de venda.

8. A venda por negociação particular pode ser cancelada, a qualquer momento, por indicação do Administrador Judicial ou Agente de Execução.

Artigo 14º

(Regime de visitas e estado do bem)

1. O período de visitas aos bens é indicado nas condições da diligência e poderá ocorrer em horário pré-definido ou por marcação, pelo que, quando é pré-definido, tal horário e morada estão indicados na área da diligência.
2. Quando as visitas ocorrem por marcação, o interessado/proponente deverá contactar a Eleva Leiloeira®, através dos contactos disponibilizados por forma a agendar a visita.
3. O proponente fica responsável pela vistoria do bem, não podendo a falta desta análise ser imputada à Eleva Leiloeira®.
4. O proponente não poderá alegar o desconhecimento do estado do bem, ainda que não o tenha visitado ou inspecionado, uma vez que se considera que o conhece quando licita, sendo que a Eleva Leiloeira® declina ainda qualquer responsabilidade decorrente de qualquer descrição incorreta da informação constante da brochura/anúncio, que possa induzir em erro.
5. O vendedor e a Eleva Leiloeira®, não se responsabilizam por alterações que, relativamente à situação jurídica dos imóveis possam ocorrer futuramente e que venham a ser prejudicados por lei ou por ato administrativo.
6. O registo fotográfico dos bens em venda disponibilizado pela Eleva Leiloeira®, é meramente ilustrativas, devendo os interessados efetuar visitas e consultar documentação e/ou informações disponíveis junto das entidades competentes, caso assim o entendam.
7. Caso o bem em venda seja imóvel e se encontre ocupado por pessoas e bens, poderá (excecionalmente) não ser fixado regime de visitas, sendo que, caso assim seja, será veiculada tal informação na publicidade e condições da venda por negociação particular.

Artigo 15º
(Omissões)

Nas situações omissas relativas à venda por negociação particular, aplicar-se-ão as disposições relativas ao leilão eletrónico constantes do presente Regulamento e Condições Gerais.

Secção IV
Disposições gerais e comuns às diversas modalidades de venda

Artigo 16º
(Especificidades legais da venda judicial)

1. Na alienação de bens imóveis no âmbito do Processo de Insolvência e Processo Executivo, dispensa a apresentação da licença de utilização, ficha técnica e certificação energética, constituindo ónus do adquirente a sua obtenção, caso o pretenda.
2. O vendedor e a Eleva Leiloeira®, declinam qualquer responsabilidade pela autenticidade das marcas dos produtos em venda.

Artigo 17º
(Adjudicação)

Uma vez aceite a melhor licitação ou proposta, é efetuada a adjudicação do bem ao respetivo licitante/proponente, podendo a mesma ser formalizada por via eletrónica e/ou postal.

Artigo 18º
(Comissão pelos serviços prestados)

1. Existindo adjudicação, ao valor da venda acresce uma comissão pelos serviços prestados pela Eleva Leiloeira®, acrescida de IVA à taxa legal, nomeadamente:

1.1 Bens Imóveis: 5% sobre o valor proposto e IVA respetivo, à taxa legal em vigor.
1.2 Bens Móveis: 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo, à taxa legal em vigor.
1.3 Quinhões Hereditários e outros Direitos (Usufrutos, Quotas, Meações, Ações, entre outos): 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo, à taxa legal em vigor.
1.4 Estabelecimento Comercial: 10% sobre o valor licitado e IVA respetivo, à taxa legal em vigor).
1.5 Casos específicos serão indicados nas condições específicas do leilão e/ou na área de informação dedicada ao leilão eletrónico e/ou ao produto em concreto.

2. A responsabilidade pelo pagamento da comissão referida no número anterior é da responsabilidade do comprador.

3. Em caso de adjudicação de um ou mais bens, o licitante/proponente será contactado após o *terminus* do leilão ou negociação particular, de forma a proceder ao pagamento da comissão e dos bens, pelo prazo de três (3) dias.

3. Após o bom pagamento da comissão e do preço proposto, procederá o comprador à recolha dos bens, no prazo de cinco (5) dias.

Artigo 19º
(Ofertas inferiores ao valor mínimo de venda)

Nos casos em que o valor proposto, apesar de ser o mais elevado, é inferior ao valor de venda do bem, o licitante/proponente será, oportunamente, contactado para o correio eletrónico indicado na plataforma eletrónica, a fim de lhe ser comunicada a decisão da entidade responsável pela venda, quanto à colocação da licitação/proposta à consideração do respetivo processo judicial.

Artigo 20º
(Tramitação da adjudicação)

Realizada a adjudicação, segue-se a fase de pagamentos, os quais atendem às seguintes especificidades:

1. Na aquisição de bens imóveis:
1.1 No caso de a aquisição se realizar em sede de processo de insolvência, o proponente/adquirente pagará, com a adjudicação, 10% do valor proposto, a título de sinal/caução e princípio de pagamento;
1.1.1 O remanescente do preço será pago na data da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, bem como o valor correspondente pelos serviços prestados pela leiloeira, melhor descritos no artigo 18º do presente regulamento, a realizar no prazo máximo de 30 dias, salvo se coisa diferente for acordada entre os contraentes;
1.2 Nos restantes casos, o pagamento do preço será efetuado na íntegra, bem como o valor correspondente pelos serviços prestados pela

leiloeira, melhor descritos no artigo 18º do presente regulamento, na data da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, a realizar no prazo máximo de 30 dias, salvo se coisa diferente for acordada entre os contraentes;

1.3 Os direitos preferência ou remição, estão sujeitos às presentes condições gerais de venda.

1.4 Na eventualidade de existir o recurso a financiamento bancário, terá o proponente o dever de informar, antecipadamente, a Eleva Leiloeira®, suportando os encargos relacionados com obtenção de toda a documentação exigida pela entidade bancária.

1.5 Durante o processo de financiamento, deverá ser apresentada a pré-aprovação do mesmo, a qual será devidamente apreciada pela entidade responsável pela venda.

1.6 A não aprovação do pedido de financiamento não configura motivo justificável para desistência da proposta, salvo se algo em contrário for acordado pelas partes.

1.7 A outorga do contrato de compra e venda, será agendada Eleva Leiloeira®, de acordo com a disponibilidade dos contraentes, logo que a documentação necessária para o efeito se encontre reunida, sendo realizada em local a determinar pelo Administrador Judicial ou Agente de Execução, sendo regra geral, na área geográfica do seu domicílio profissional.

1.8 Se, por motivos alheios à Eleva Leiloeira®, a outorga do contrato não for realizada, designadamente, por decisão do Administrador Judicial, 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.

2. Na aquisição de bens móveis:

2.1 Com a arrematação haverá lugar ao pagamento da totalidade do valor proposto e respetivo IVA, bem como comissão pelos serviços prestados pela Eleva Leiloeira®, acrescido do respetivo IVA, melhor descritos no artigo 18º do presente regulamento, no prazo de três (3) dias.

2.2 No caso de aquisição de bens móveis sujeitos a registo, designadamente, veículos automóveis, motociclos ou embarcações), compete ao proponente/adquirente, o pagamento do(s) emolumento(s) referente(s) ao registo de propriedade, a seu favor, na Conservatória de Registo Automóvel e/ou Capitania competente.

2.3 O proponente/adquirente deverá comprovar ter efetuado o registo da aquisição a seu favor dos bens móveis sujeitos a registo, à Eleva Leiloeira®, no prazo máximo de trinta (30) dias, através de *e-mail* ou carta registada.

2.4 Em alternativa, poderá, no momento do pagamento do preço, adiantar à Eleva Leiloeira® o valor correspondente ao(s) emolumento(s) devido(s) pelo registo de aquisição, a fim de ser a Encarregada de Venda a promover o registo.

3. O não pagamento do preço, a não remoção dos bens ou desistência, terá as seguintes implicações:

3.1 A venda ser considerada sem efeito.

3.2 O proponente não poder concorrer a nova venda.

3.3 O proponente vir a responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados.

3.4 Perda do valor pago a título de sinal.

3.5 O proponente ser chamado a ressarcir a massa insolvente ou o Processo Executivo e a Eleva Leiloeira®, pela diferença do valor que o respetivo bem móvel ou imóvel venha a ser adjudicado e respetivos encargos decorrentes do procedimento (aplica-se quando a adjudicação se efetue ao licitante anterior ou quando a adjudicação se concretize através de nova ação de venda).

4. 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.

Artigo 21º

(Modalidades de pagamento)

Nos termos do disposto no Regulamento n.º 314/2018, de 25 de maio, 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 da Massa Insolvente ou do Processo Executivo.
c) Cheque visado ou bancário emitido à ordem Massa Insolvente ou do Agente de Execução.

Artigo 22º

(Legitimidade no acesso ao serviço)

1. As ferramentas de vendas eletrónicas disponíveis na plataforma da Eleva Leiloeira®, não poderão ser utilizadas por pessoas que não tenham capacidade jurídica plena para a celebração de contratos onerosos.

2. A Eleva Leiloeira®, não assume qualquer responsabilidade resultante do facto de os participantes não possuírem capacidade jurídica plena para venderem ou comprarem os produtos.

3. Os participantes nas diligências de venda deverão informar a Eleva Leiloeira® 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.

4. O participante do leilão eletrónico obriga-se a manter confidencial a senha de acesso do leilão eletrónico 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.

5. A Eleva Leiloeira® poderá suspender o acesso ao portal sempre que o utilizador viole qualquer disposição legal ou das presentes Condições Gerais de Venda, bem como no caso de ser detetada qualquer atividade fraudulenta ou ligação a atividade fraudulenta promovida ou exercida pelo utilizador.

6. Na eventualidade da conta de um utilizador ser suspensa ou cancelada, as obrigações assumidas por esse participante do leilão eletrónico ou negociação particular, nomeadamente, a obrigação de efetuar o pontual pagamento de quaisquer montantes em dívida e de conclusão de negócios a que se tenha proposto enquanto proponente, não se extinguem, devendo o participante cumprir tais obrigações, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 23º

(Responsabilidade do licitante/proponente)

1. Na utilização do leilão eletrónico ou da negociação particular, 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.

2. O participante do leilão eletrónico ou da negociação particular, compromete-se a observar todos os procedimentos indicados pela leiloeira para a correta participação nas modalidades de venda e a pautar a sua atuação por padrões de seriedade, prestando apenas informações verdadeiras e atualizadas.

3. Não é permitida a participação nas diligências de venda com intuitos especulativos, com o objetivo de promover o aumento ou a diminuição do preço do produto em venda, 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 dos leilões ou influenciar o comportamento dos demais utilizadores do leilão eletrónico, bem como praticar qualquer ato que implique uma sobrecarga injustificada, ou que possa danificar ou interferir com o sistema informático do leilão eletrónico.

4. O participante das diligências de venda não poderá utilizar qualquer programa informático, mecanismo ou processo manual de monitorização ou reprodução, total ou parcial, do conteúdo constante das páginas eletrónicas do leilão eletrónico, sem a autorização expressa, por escrito, da leiloeira.

5. O participante das diligências de venda assume a responsabilidade pela conclusão das licitações/propostas realizadas através do leilão eletrónico ou negociação particular, nomeadamente, o de adquirir o bem pelo valor que ofereceu, bem como pelo cumprimento da respetiva legislação aplicável.

Artigo 24º

(Responsabilidade do adquirente)

1. Na aquisição de bens imóveis:

a. É da exclusiva responsabilidade do licitante/proponente o licenciamento do imóvel objeto de venda, caso seja imprescindível, não se responsabilizando a Massa Insolvente, o Processo Executivo ou a Eleva Leiloeira® pelos seus encargos.
b. A escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado, será outorgado, independentemente da existência, ou não, de licença de utilização e/ou de certificado energético e/ou ficha técnica, visto que, ao abrigo da lei, o(a) Administrador(a) Judicial ou o Agente de Execução encontram-se dispensados de apresentar tais elementos, pelo que a sua ausência ou inexistência não inviabiliza a concretização do ato.
c. Na eventualidade de existir o recurso ao financiamento/crédito bancário, terá o proponente/promitente-comprador de informar, previamente, a Eleva Leiloeira® desse procedimento, sabendo previamente que terá de suportar os encargos relacionados com obtenção de toda a documentação exigida pela entidade bancária e sobre a qual o(a) Administrador(a) Judicial ou o Agente de Execução estejam dispensados de apesentar, nomeadamente a referida na alínea anterior.
d. É da exclusiva responsabilidade do proponente/promitente-comprador assumir todos os custos inerentes à aquisição, nomeadamente, impostos, encargos com a outorga do contrato e impostos.
2. Na aquisição de bens móveis:
a. O licitante/proponente, após a confirmação dos pagamentos necessários e a emissão do Título de Transmissão ou fatura, assume o encargo e a obrigatoriedade de efetuar a remoção dos bens adquiridos, no local onde os mesmos se encontram, num prazo máximo de cinco (5) dias, exceto se outro prazo for acordado com a imprescindível aprovação do Administrador Judicial ou do Agente de Execução.
b. O não cumprimento do prazo fixado para a remoção dos bens determina a anulação do negócio relativamente aos bens, ou parte deles, designadamente, os que não foram removidos e, consequente, regresso ao património da Massa Insolvente ou do Processo Executivo, com perda da totalidade do preço pago pelo(s) bem(ens) e sem direito a qualquer indemnização.
c. No decurso da remoção dos bens, o serviço de guarda e vigilância dos mesmos e/ou das instalações fica a cargo, e é da exclusiva responsabilidade, do comprador, com o acompanhamento da Eleva Leiloeira®.
d. O comprador compromete-se a proceder, unicamente, à remoção dos bens constantes no lote adquirido, assim como, a não provocar qualquer dano nas instalações, assumindo inteira responsabilidade pelos eventuais estragos causados no edifício, nomeadamente, nos pavimentos, nas divisórias, na iluminação, nos cabos e quadros elétricos, entre outros.
e. O comprador deverá manter toda a documentação existente nas instalações, e que não seja referente aos lotes removidos, intacta.

Artigo 25º

(Responsabilidade da Eleva Leiloeira®)

1. É da responsabilidade da Eleva Leiloeira®:
a. A colocação de bens em leilão eletrónico ou negociação particular na plataforma eletrónica.
b. Assegurar o funcionamento da plataforma eletrónica, garantindo a

confidencialidade da identificação dos licitantes/proponentes.

2. Não é da responsabilidade da Eleva Leiloeira®:

a. Prejuízos que resultem de falhas ou deficiências da plataforma eletrónica ou das operações de manutenção da mesma 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.

3. A Eleva Leiloeira®, enquanto auxiliar de venda, reserva-se aos seguintes direitos:

a. Não adjudicar ao proponente determinado bem, caso o valor obtido seja inferior ao valor mínimo de venda (85% do valor base de venda).

b. Cancelar ou suspender as diligências de venda, quando estas ocorrerem de forma irregular.

c. Exigir, caso considere necessário, que os pagamentos sejam efetuados mediante cheque visado ou bancário.

d. Considerar sem efeito as arrematações que não forem sinalizadas nos termos do ponto 20.

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

5. A Eleva Leiloeira® declina toda e qualquer responsabilidade pela autenticidade das marcas dos produtos/bens que se encontram em venda.

Artigo 26º

(Dados pessoais - RGPD)

1. A Eleva Leiloeira® recolherá e procederá ao tratamento informático dos dados pessoais do participante da venda por leilão eletrónico e negociação particular, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual será responsável.

2. Os dados pessoais fornecidos pelo participante do leilão serão utilizados exclusivamente para fins ligados à execução do respetivo contrato, bem como para atividades de informação e marketing da leiloeira.

3. O participante do leilão/negociação particular compromete-se a fornecer e a manter atualizados e verdadeiros os seus dados pessoais.

4. Os dados pessoais respeitantes ao quadro de preenchimento obrigatório do formulário de adesão que venham a apurar-se como sendo incorretos ou incompletos, constituem motivo para a imediata suspensão ou cessação da prestação do leilão eletrónico, bem como para a resolução do respetivo contrato.

Artigo 27º

(Notificações)

O participante do leilão concorda em receber as notificações relacionadas com o leilão eletrónico e com a Venda Por Negociação Particular, incluindo eventuais alterações às presentes Condições Gerais de Venda, para a caixa

de correio eletrónico associada ao seu registo na plataforma da Eleva Leiloeira®.

Artigo 28º

(Lei e foro aplicável)

1. A venda é efetuada nos termos do disposto no art.º 834 do Código do Processo Civil. 48. A Eleva Leiloeira® 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.

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

ELEVA
LEILOEIRA

www.elevaleiloeira.com

Rua Eng. José Bastos Xavier, Ed. Praça Nova, N.º36, 1.º, AJ
3750-144 Águeda
Telf: 234024946 | 928028341
geral@elevaleiloeira.com