

NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Nos termos do Art.º 164º do C.I.R.E. e dos Art.ºs 833º e 834º do C.P.C., por determinação do Exmo (a). Administrador(a) Judicial, a CAPITAL LEILOEIRA, Ldª foi encarregue de coadjuvar na venda dos Bens MÓVEIS e IMÓVEIS da MASSA INSOLVENTE constante do Auto de Apreensão de Bens junto ao processo de insolvência.

A venda é realizada nos termos dos Art.ºs 833º e 834º do C.P.C, pela CAPITAL LEILOEIRA, Lda., doravante designada CL, de acordo com as seguintes condições gerais e específicas:

1. CONDIÇÕES GERAIS

- 1.1. A venda de bens é pública, devendo os proponentes identificar-se corretamente, ou identificarem a sociedade que representam e, sempre que para tal solicitados pela CL, fazer prova da qualidade em que se arrogam.
- 1.2. Poderão ser excluídas e como tal não aceites, as propostas de compra, oriundas de indivíduos ou sociedades que, em vendas anteriores, tenham incumprido qualquer um dos deveres destas, ou outras, Condições Gerais e Específicas de Venda.
- 1.3. O dia e hora apostos em anúncio, no sítio da internet www.capital-leiloeira.pt, em jornal de grande circulação, ou ainda enviado de forma maciça, via e-mail, com recurso a uma base de dados, constituem o prazo limite para a entrega das propostas, sendo sempre excluídas, quaisquer propostas entregues fora de prazo.
- 1.4. Ao apresentar proposta, o Interessado assume todas as obrigações e responsabilidades decorrentes de tal acto, nomeadamente de, em caso de adjudicação, adquirir o bem, pelo valor que ofereceu, em conformidade como estabelecido na lei e nestas condições de venda.
- 1.5. Com a apresentação de proposta considera-se que o interessado declara de forma expressa que conhece e aceita as presentes condições da venda, gerais e específicas.
- 1.6. Serão aceites propostas para a aquisição dos bens anunciados acima do valor base de venda, sendo dada prevalência às propostas para aquisição na sua globalidade, ficando as mesmas sujeitas à aceitação pelo competente Órgão da Insolvência.
- 1.7. Os interessados deverão remeter proposta(s), reduzida(s) a escrito, até à data limite de negociação, dirigida(s) à CAPITAL LEILOEIRA, Ldª, com sede na Praça da Justiça, 178, 4715-125, Braga, contendo a referência “Proposta Insolvência XXXXXXXX”.
- 1.8. Serão aceites todas as propostas enviadas por correio registado ou entregues na morada da CAPITAL LEILOEIRA, durante o horário de expediente (9:00-13:00 e 14:00-18:00), até à data limite de negociação. Serão ainda aceites propostas enviadas por correio eletrónico para o endereço geral@capital-leiloeira.pt.
- 1.9. As propostas, devidamente assinadas, terão obrigatoriamente de conter, sob pena de exclusão, a identificação do processo, o nome ou a denominação social do proponente, morada, número de contribuinte (NIF/NIPC), telefone e telemóvel de contato, endereço de e-mail, bem como outros dados relevantes para efeitos de faturação e contratação.
- 1.10. Na proposta deverão ser identificados o(s) lote(s) e/ou as verbas, e os respetivos valor(es) oferecido(s), por extenso, expresso em euros.
- 1.11. Até à primeira data fixada para a mostra dos bens, o catálogo de venda poderá sofrer alterações.
- 1.12. A mostra dos bens é aberta ao público, sendo obrigatório o preenchimento de registo de visitas.
- 1.13. Os bens são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, sem garantias de quaisquer vícios que possam surgir ou que eventualmente existam. As fotografias são meramente ilustrativas podendo não corresponder à realidade.
- 1.14. Os bens serão vendidos livres de ónus e encargos, sendo da responsabilidade dos adjudicatários todos os custos inerentes à compra, nomeadamente as obrigações fiscais.
- 1.15. Através da apresentação de propostas, os interessados assumem ter conhecimento e aceitam as presentes condições gerais e específicas de venda, assim como terem inspecionado os bens e conhecido as suas condições e características.
- 1.16. A CL declina qualquer responsabilidade pelo estado de conservação, funcionamento ou situação dos bens, bem como qualquer descrição incorreta da informação constante no catálogo/anúncio e que possa induzir em erro.
- 1.17. A existência pelo proponente, depois de rececionada a proposta, implica a perda do direito à aquisição dos bens não podendo o mesmo participar numa eventual segunda fase de venda.
- 1.18. Podem ser apresentadas propostas de montante inferior ao mínimo estabelecido para venda.
- 1.19. São aceites propostas lote-a-lote ou pela globalidade dos lotes. Não são aceites propostas que agrupem outros conjuntos de bens/lotes.
- 1.20. Será dada a preferência às propostas apresentadas pela globalidade – desde que o valor oferecido seja igual ou superior ao somatório dos valores das propostas individuais (lote-a-lote).
- 1.21. A adjudicação dos bens será feita às propostas de maior valor, reservando-se ao competente órgão da insolvência o direito de não adjudicar propostas de valor inferior ao valor mínimo fixado.
- 1.22. A obtenção de parecer quanto às propostas apresentadas e consequente comunicação aos proponentes, será feita, previsivelmente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a partir da data final de receção de propostas.
- 1.23. Em caso de empate serão os proponentes notificados, via carta ou e-mail para apresentarem, caso pretendam, uma nova proposta, no prazo máximo de 48 horas, após a receção da notificação.
- 1.24. Qualquer situação de incumprimento imputável ao proponente, determinará a perda dos montantes já pagos seja a que título for, podendo ser promovido perante o juiz o arresto em bens suficientes para garantir o valor em falta, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo de procedimento criminal.
- 1.25. Se por motivos alheios à vontade da CL, a venda for considerada sem efeito, por quem de direito, as quantias recebidas serão devolvidas em sigilo.

2. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA BENS IMÓVEIS

- 2.1. A CL disponibilizara contactos e dias de visita aos imóveis promovidos. Poderá ser facultada documentação que habilite o potencial comprador, quando aplicável, nomeadamente cópias da Certidão do Registo Predial e respetiva Caderneta Predial.
- 2.2. É da responsabilidade dos proponentes o conhecimento das características, estado e situação dos imóveis, nomeadamente no que diz respeito à correção das informações relativas às localizações e às áreas, situação de eventuais edificações existentes, assim como as orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo.
- 2.3. Os proponentes devem juntar à sua proposta, a título de caução, um cheque à ordem da Massa Insolvente, no montante correspondente a 5% (cinco por cento) do valor proposto pelo respetivo lote.
- 2.4. Caso o proponente apresente proposta para mais do que um lote, apenas será exigível a entrega de um único cheque, que deverá corresponder a 5% do valor total oferecido para esses lotes.
- 2.5. Ao proponente que apresentou a proposta vencedora, será comunicada a decisão de adjudicação e confirmado o respetivo preço, por escrito, via correio registado ou correio eletrónico, no prazo de 48 horas seguintes à receção pela CL da decisão de adjudicação.
- 2.5.1. O proponente deverá, no prazo de 5 dias após a adjudicação da proposta, proceder ao pagamento do montante de 5%, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, calculado sobre o valor total de adjudicação, referente aos serviços prestados pela CAPITAL LEILOEIRA, através de cheque visado ou bancário emitido à ordem de CAPITAL LEILOEIRA, Ldª.
- 2.5.2. No momento da adjudicação o proponente pagará 5% do valor adjudicado, a título de sinal e princípio de pagamento mediante cheque visado ou bancário à ordem da Massa Insolvente.
- 2.5.3. Com a receção das quantias supra referida a CL procederá ao envio do cheque caução por correio registado para a morada do adjudicatário.
- 2.5.4. Os restantes 95% do valor da adjudicação dos imóveis, deverão ser liquidados, através de cheque visado ou bancário, à ordem da Massa Insolvente até à data do ato da escritura notarial.
- 2.6. O proponente obrigar-se-á, logo que lhe seja comunicada a adjudicação da(s) sua(s) proposta(s), a fornecer todos os elementos necessários à realização da escritura, nomeadamente os documentos comprovativos do pagamento do IMT e Imposto do Selo, se a eles houver lugar.
- 2.7. A escritura notarial de venda dos imóveis será efetuada logo que se encontre reunida toda a documentação necessária para o efeito, em data, hora e local a notificar ao adjudicatário com antecedência mínima de 10 dias, correndo as despesas notariais por conta do proponente.
- 2.8. Expressamente se informa que o bem será vendido livre de ónus ou encargos e com as características e no estado físico e jurídico em que atualmente se encontra, que foram previamente

transmitidos e/ou foram conhecidos pelos interessados, não se aceitando quaisquer futuras reclamações ou pedidos de anulação, seja a que título for.

2.9. É da exclusiva responsabilidade do comprador, todos os custos inerentes à compra, nomeadamente os impostos respetivos.

2.10. É da exclusiva responsabilidade do comprador o eventual licenciamento do imóvel objeto desta venda, não se responsabilizando a Massa Insolvente pelos seus encargos, sendo que a escritura de compra e venda será outorgada, nos termos legais, independentemente da existência de licença de utilização.

2.11. Sem prejuízo de incorrer em responsabilização criminal ou civil pelos danos e/ou prejuízos causados, qualquer situação de incumprimento imputável ao adjudicatário determinará para este a perda dos montantes já pagos seja a que título for e o impedimento de participação em novo processo negocial. Implicará ainda que a venda seja considerada sem efeito, revertendo o bem imóvel a favor da massa insolvente.

3. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DOS BENS MÓVEIS

- 3.1. Todos os bens serão vendidos com as características e no estado físico e jurídico em que atualmente se encontram, sendo do conhecimento dos proponentes, não se aceitando quaisquer futuras reclamações ou pedidos de anulação, seja a que título for.
- 3.2. É da responsabilidade do comprador o levantamento e transporte dos bens adjudicados. É igualmente da responsabilidade do comprador a preservação do estado dos imóveis nos quais se encontram depositados os bens, bem como o pagamento de eventuais despesas que resultem dos prejuízos originados.
- 3.3. Na eventualidade de, em resultado das características e dimensões dos bens, ser necessário alterar a estrutura existente do imóvel, nomeadamente dos acessos, afim de proceder ao levantamento dos bens, a responsabilidade dos trabalhos de alteração e reposição do imóvel nas condições em que este se encontrava antes do levantamento dos mesmos é do comprador assim como todos os custos inerentes.
- 3.4. A CL disponibilizará contactos e dias de visita e inspeção aos bens promovidos, de forma a habilitar os proponentes à concretização de propostas que tome em consideração o estado físico dos bens a alienar.
- 3.5. Ao proponente que apresentou a proposta vencedora, será comunicada a decisão de adjudicação e confirmado o respetivo preço, por escrito, via correio registado ou correio eletrónico, no prazo de 48 horas seguintes à receção pela CL da decisão de adjudicação.
- 3.6. Em caso de aceitação e adjudicação dos bens, o proponente será notificado no dia útil seguinte para proceder, no prazo de 3 dias, ao pagamento da totalidade do valor adjudicado, por cheque bancário à ordem de Massa Insolvente.
- 3.7. Deverá ainda ser emitido outro Cheque à ordem do I.G.C.P. – E.P.E. referente ao IVA, sem data.
- 3.8. A título de pagamento dos serviços prestados pela CL, deverá ser emitido cheque bancário ou visado à ordem de CAPITAL LEILOEIRA, Ldª, correspondente a 10% (+IVA) calculado sobre a totalidade do valor adjudicado.
- 3.9. Caso não seja possível notificar os proponentes, ou caso estes não procedam ao pagamento dos valores em causa no prazo estipulado, as propostas serão excluídas, perdendo o direito à aquisição dos bens inibindo o proponente de participar numa eventual segunda fase de venda.
- 3.10. Os bens móveis apenas poderão ser levantados após boa cobrança das quantias supra referidas.
- 3.11. Após efectivo pagamento, e se necessário, serão entregues ao comprador as chaves das instalações da situação dos bens exclusivamente para que este possa proceder ao levantamento dos bens, fazendo-se acompanhar, preferencialmente por representante da CL.
- 3.12. Após a entrega das chaves para levantamento dos bens, o serviço de guarda e vigilância dos bens e/ou das instalações fica a cargo e é da exclusiva responsabilidade do comprador.
- 3.13. No caso do bem se encontrar nas instalações da CL, esta fixará a data e hora para o levantamento dos bens, disponibilizando-se 1 (um) dia para o efeito, devendo o adjudicatário prover os meios necessários para o levantamento dos bens no período máximo de 10 dias. Ultrapassado o limite de levantamento dos bens, haverá lugar ao pagamento de 5,00€ + IVA por cada dia de armazenamento e estacionamento, nas instalações da CL.
- 3.14. O não cumprimento ou a não conclusão dos trabalhos na data estabelecida, determina o pagamento de uma penalização, à CL, pelas despesas geradas, no valor de 250,00€, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, por cada dia em atraso. O não levantamento integral dos bens no período estabelecido poderá determinar a reversão dos bens não levantados a favor da Massa Insolvente e a perda da totalidade das quantias pagas e sem direito a qualquer indemnização.
- 3.15. A Massa Insolvente emitirá uma declaração/recibo de quitação para efeitos de contabilização e dedução e/ou recuperação do IVA relativo à venda dos bens móveis. Para este efeito deverá ser emitida fatura pela adquirente, nos termos do artigo 36º do CIVA, com a menção obrigatória de “auto faturação”, seguindo-se a entrega por parte da Massa Insolvente do valor do IVA entretanto recebido, nos cofres do Estado.

4. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DOS VEÍCULOS

- 4.1. No prazo de 5 dias contados da data de adjudicação, o adjudicatário deverá remeter à CL a quantia referente ao emolumento da Conservatória de Registo Automóvel (C.R.A.) – oportunamente comunicado àquele – destinado a efetivar o registo da transferência de propriedade, assim como assinar e entregar à CL o requerimento de registo automóvel e todos os documentos de identificação necessários ao registo.
- 4.2. O recibo referente ao emolumento do registo emitido pela C.R.A. será enviado, pela CL, por correio para a morada do adjudicatário.
- 4.3. Caso o proponente seja pessoa coletiva, o requerimento de registo automóvel deverá ser entregue com a assinatura devidamente reconhecida por entidade competente.
- 4.4. Uma vez rececionados todos os valores e documentos, de acordo com os pontos anteriores, a CL procederá ao registo da transferência de propriedade junto da C.R.A., cujos serviços procederá à emissão de um novo documento único automóvel enviado diretamente para a morada do comprador.