

**Massa Insolvente de Urbanização Cooperativa Casalinho da Ajuda, UCRL**

**Processo n.º 451/13.0TYLSB – Comarca de Lisboa – Inst. Central – 1ª Sec.Comércio – J5**

## **REGULAMENTO**

### **Condições gerais de venda por negociação particular**

*Nos termos das disposições conjugadas dos artigos 164.º do CIRE e dos artigos 811.º, n.º 1, al. d) e 833.º do CPC, estas últimas por remissão do art.º 17.º também do CIRE, compete à leiloeira, LeiloExpert, Lda., doravante também designada, por “encarregada de venda”, garantir o desenvolvimento da venda por negociação particular, que se rege pelas seguintes condições:*

#### **1. DA PROPOSTA**

- 1.1. Os interessados na aquisição de algum (ns) dos imóveis em venda na modalidade de negociação particular, deverão enviar, por escrito, a sua proposta, à encarregada de venda, LeiloExpert, Lda., para o endereço facultado em rodapé.
- 1.2. Encontra-se disponível em [www.leiloexpert.pt](http://www.leiloexpert.pt), a minuta de proposta para aquisição de uma ou mais verbas, que deverá ser preenchida na globalidade e com respeito pelos elementos solicitados. Poderão os proponentes enviar a proposta com outra formatação, desde que aí se encontrem contidos todos os elementos compreendidos na minuta.
- 1.3. Para que possa ser confirmada a identidade do (a) proponente, deverá ser anexada à proposta, cópia de um dos seguintes elementos de identificação: Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão/Passaporte/Título de Residência e, ainda, no caso das pessoas coletivas, código de acesso à certidão permanente da empresa ou cópia da certidão da empresa actualizada.
- 1.4. O prazo para apresentação de proposta na actual fase de venda, termina no dia 03.07.2015.
- 1.5. O envio da proposta, nos termos do presente regulamento, vincula o proponente, que declara conhecer e aceitar, sem reservas, as condições inerentes ao mesmo.

#### **2. PREÇO BASE, LICITAÇÃO E PAGAMENTOS**

- 2.1. Os proponentes deverão fazer a sua proposta acompanhar-se de um cheque caução, emitido à ordem da Massa Insolvente de Urbanização Cooperativa Casalinho da Ajuda, UCRL, supra melhor identificada, no montante correspondente a 20% (vinte por cento) do valor de aquisição proposto. Caso a proposta não seja aceite, o cheque ser-lhe-á devolvido no prazo máximo de 10 dias úteis a contar da notificação da recusa que será feita por qualquer meio idóneo (telefone, correio electrónico ou carta).
- 2.2. Existindo mais do que um proponente com propostas válidas de igual ou muito próximo valor, proceder-se-á a uma licitação entre os proponentes no fim do prazo estipulado para a negociação particular, não obstante a possibilidade de cada um dos

Rua de S. Pedro, n.º 41  
Guarda Nova  
2430-162 Marinha Grande  
Portugal

proponentes ir aumentando a sua proposta ou o surgimento de propostas superiores até essa data.

**2.3.** Terminado o prazo para a apresentação de propostas e, sendo o caso, efetuadas as licitações, as propostas serão apreciadas pelo Digma. Administrador da Insolvência, sendo adjudicado o bem à proposta de maior valor.

**2.4.** Caso a proposta de maior valor, ainda assim, seja inferior ao valor mínimo de venda, o Digma. Administrador da Insolvência tem o direito de não adjudicar o bem.

**2.5.** Após a comunicação de adjudicação do bem, que será feita por qualquer meio idóneo (telefone, correio electrónico ou carta) será depositado o cheque de caução, ora convertido em sinal e princípio de pagamento.

**2.6.** Com a adjudicação deverá ser entregue 5% do valor total de adjudicação, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, que corresponde aos honorários pelos serviços prestados pela LeiloExpert, Lda., no prazo máximo de 5 dias úteis.

**2.7.** Poderão as partes, de acordo com a disponibilidade de ambas, no prazo máximo de 15 dias, marcar a escritura notarial de compra e venda ou, por outro lado, outorgar Contrato Promessa de Compra e Venda, referente ao bem adjudicado, comprometendo-se o promitente aos meandros dele constantes, nomeadamente o prazo para a celebração de escritura notarial, que se fixa em 30 dias, contados da data de outorga do referido Contrato Promessa.

**2.8.** Em qualquer dos casos, o remanescente do preço será liquidado na data da escritura notarial de compra e venda, por meio de cheque visado ou bancário emitido à ordem da Massa Insolvente a que respeita o bem.

**2.9.** São da responsabilidade do proponente os encargos relativos ao ato da compra (IMT, IS, Licenças, Escritura Pública e Registos). Ficará também a cargo do proponente facultar toda a documentação necessária para a realização do ato de transmissão, logo que lhe seja solicitado.

**2.10.** A tradição do bem operar-se-á com a outorga da escritura notarial de compra e venda.

### **3. BENS**

**3.1.** Os bens são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram e sem garantia prestada pela vendedora.

**3.2.** Presume-se que o proponente conhece os bens, pelo que a LeiloExpert, Lda., declina qualquer responsabilidade em caso de erro na formação da sua vontade.

**3.3.** Para tanto, a LeiloExpert, Lda. disponibiliza-se a mostrar os bens, mediante marcação prévia e de acordo com a sua disponibilidade, bem como, facultará, sempre que tal lhe seja solicitado, os elementos de que disponha relativos aos mesmos.

**3.4.** A LeiloExpert, Lda. ressalva que poderá ocorrer algum tipo de erro ortográfico ou de publicidade, que possa obstar ao correto conhecimento do bem, tal como errada divulgação do preço, fotos ou outro, reservando-se ao direito de proceder a correções sempre que necessário.

### **4. INCUMPRIMENTO**

**4.1.** O não pagamento do preço, a desistência ou qualquer outra situação de incumprimento imputável ao proponente poderá implicar a anulação da venda e/ou a responsabilidade criminal e/ou civil pelos danos causados, bem como, em qualquer caso, ficará este

Rua de S. Pedro, n.º 41  
Guarda Nova  
2430-162 Marinha Grande  
Portugal

impedido de comprar o mesmo bem, por qualquer forma, perdendo sempre os valores que já tenham sido entregues, quer à Massa, quer à LeiloExpert, Lda.

**4.2.** Por outro lado, caso assim se entenda, nos casos em que, após a adjudicação, o proponente, por facto que lhe seja imputável, não reunir as necessárias condições, para, nesse momento, outorgar o respetivo contrato promessa de compra e venda ou a escritura notarial de compra e venda, a adjudicação tem-se por automaticamente resolvida, não produzindo quaisquer efeitos, mas perdendo sempre o proponente os valores já entregues, sendo o bem automaticamente adjudicado ao proponente que tenha oferecido o preço imediatamente inferior, que assume as obrigações emergentes do presente regulamento.

**4.3.** Se, por motivos alheios à vontade, quer da Massa Insolvente, quer da encarregada de venda, quer do proponente, a venda ficar sem efeito, as partes obrigam-se a entregar tudo aquilo que já receberam, em valores ou em espécie, sem penalizações ou agravamentos.

## **5. FORO COMPETENTE E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**5.1.** Para dirimir quaisquer conflitos emergentes do presente regulamento, é competente a Comarca de Leiria, com renúncia expressa a qualquer outro.

**5.2.** Para qualquer matéria omissa ou que não se encontre expressamente estatuída no presente regulamento, dispõe a Legislação nacional adequada.

**LeiloExpert, Lda**

Rua de S. Pedro, n.º 41  
Guarda Nova  
2430-162 Marinha Grande  
Portugal