



Massa Insolvente de Carreiro Morais, Sociedade Unipessoal, Lda.

Processo n.º 724/15.8T8PDL, COMARCA DOS AÇORES - INSTÂNCIA LOCAL CÍVEL DE PONTA DELGADA - JUIZ 3

REGULAMENTO

Condições gerais de venda por propostas em carta fechada

Nos termos das disposições conjugadas dos artigos 164.º do CIRE e dos artigos 811.º, n.º 1, al. a) e 820.º do CPC, estas últimas por remissão do art.º 17.º também do CIRE, compete à leiloeira, PrimeBiz, 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 bens em venda na modalidade de apresentação de proposta em carta fechada, deverão enviar, por escrito, a sua proposta, para a morada do Administrador de Insolvência: Av. Victor Gallo, nº 134, lote 13, 1ºEsq., 2430-174 Marinha Grande.
- **1.2.** Encontra-se disponível em www.leiloexpert.pt e em www.primebiz.pt, a minuta de proposta para aquisição de uma ou mais verbas, que deverá ser preenchida na íntegra 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 pospostas na actual fase de venda, termina no dia 25.09.2015.
- **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.
- **1.6.** As propostas serão abertas no domicílio profissional do Administrador de Insolvência de Carreiro Morais, Sociedade Unipessoal, Lda., no dia 28.09.2015 pelas 10 horas.

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 Carreiro Morais, Sociedade Unipessoal, Lda., 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, em data a designar.





- 2.3. Caso a proposta de maior valor, ainda assim, seja inferior ao valor mínimo de venda, o Digmo. Administrador da Insolvência tem o direito de não adjudicar o imóvel.
- **2.4.** 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.
- 2.5. Com a adjudicação deverá ser entregue 5% ou 10%, consoante se trate de bem imóvel ou móvel, respectivamente, do valor total de adjudicação, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, que corresponde aos honorários pelos serviços prestados pelas Leiloeiras, no prazo máximo de 5 dias úteis.
- 2.6. No caso dos bens imóveis, 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.
- 2.7. 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 imóvel
- 2.8. 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.
- **2.9.** 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 PrimeBiz declina qualquer responsabilidade em caso de erro na formação da sua vontade.
- **3.3.** Para tanto, a PrimeBiz 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. Sendo o(s) bem(ns) vendido(s) no âmbito de um processo de insolvência, nos termos da lei, está dispensada a massa insolvente da exibição da licença de utilização e / ou certificado energético. A sua obtenção ou, caso esta não exista facto que poderão as encarregadas de venda não conhecer a legalização do(s) imóvel(is) constituirá ónus do comprador, não podendo, em qualquer momento, exigi-la(o) quer da Massa Insolvente quer das Encarregadas de Venda.
- **3.5.** A PrimeBiz, 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.
- 3.6. Os bens são vendidos sem intervenção de mediadora imobiliária.





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

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 o Tribunal Judicial da 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.

As Encarregadas de Venda