

LEILOSOC[®]

WORLDWIDE

DMI-01/2023

NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Até dia 14 de junho às 18h00



DADOS GERAIS



Negociação Particular

Processo	DMI-01/2023
Descrição	Direito à Meação no Património Comum (o qual é composto por 2 Imóveis)
Modalidade de Venda	Venda em Estabelecimento de Leilão
Forma de Venda	Negociação Particular
Período de Venda	31 de maio a 14 de junho às 18h00



Localização
Porto e Albufeira



Lotes
1



Valor Base
€ 530.000,00

Visita	Por marcação.
Moradas	Praceta Professor Egas Moniz, n.º 16; 2.º Esquerdo · 4100-221 Porto Rua do Pinhal, n.º 71; Apartamento 702, R/C Direito · 8200-157 Albufeira
+Informações	geral@leilosoc.com

NOTAS INFORMATIVAS:

- Venda condicionada.
- O objeto da presente venda é o direito à meação no património comum, isto é, o adquirente tem direito a metade do valor do património em si mesmo. Com efeito, o aludido património comum é composto por dois bens imóveis, os quais se encontram melhor descritos nesta relação de bens. Assim, caberá ao adquirente desta meação efetuar a operação de partilha com o ex-cônjuge do vendedor.
- Os itens constantes nesta relação de bens estão, até ao término do evento, sujeitos a alterações.

LOTE 1 (Verbas 1 e 2)



**DIREITO À MEAÇÃO NO PATRIMÓNIO
COMUM**
(o qual é composto por 2 Imóveis)
(Lote 1)



Lotes
1



Valor Base Total
€ 530.000,00

LOTE 1 (Verbas 1 e 2) Valor Base Total: € 530.000,00

- ✓ Direito à Meação no Património Comum (o qual é composto por 2 Imóveis: Apartamento T5 · Porto e Apartamento T3 · Albufeira).



LOTE 1 (Verbas 1 e 2)

LOCALIZAÇÃO

PORTO

Praceta Professor Egas Moniz,
n.º 16, 2.º Esq.

4100-221 – Porto

GPS: 41.165196, -8.669358



Área B. Privativa: 174,00 m²



DESCRIÇÃO DA VERBA 1

APARTAMENTO T5 · BOAVISTA, PORTO

✓ **Verba 1:** Direito à Meação no Património Comum (o qual é composto por 2 Imóveis) · Prédio Urbano - Fração Autónoma "Y" - Habitação no segundo andar esquerdo, com arrecadação nº 22 no desvão do telhado e espaço nº 9 na garagem da cave. Descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 1531 – Y Artigo: 3532-Y. Valor Patrimonial: € 145.236,35.

✓ Características:

Apartamento T5 com Área Bruta Privativa de 174,00 m² voltado a 3 frentes: Norte, Sul e Nascente, inserido em prédio com 2 elevadores e claraboia.

Composto por: Suite com varanda voltada a Sul com WC dotado de banheira de hidromassagem. Suite com WC dotado de base de chuveiro, com ligação a átrio · 2 quartos, 1 dos quais com WC privativo completo · Sala comum com recuperador de calor com varanda voltada a Nascente · Cozinha · Lavandaria · Pequeno corredor com resguardo de cilindro elétrico · WC de serviço completo · Quarto usado como sala de estar com varanda voltada a Nascente · Lugar de garagem para 1 veículo.

Acabamentos: Porta em madeira maciça com fechadura de segurança · Caixilharia interior em madeira · Caixilharia exterior em alumínio · Estores exteriores em PVC · Pavimento em madeira e em mosaico cerâmico · Paredes rebocadas, estanhadas e pintadas, e revestidas a mármore e a mosaico cerâmico · Tetos rebocados e estanhados e estucados, falsos estucados e pintados · Gradeamento metálico quer nas varandas, quer na segurança dos acessos a varandas · Cantaria em mármore.

Nota: Bens móveis não incluídos.



LOTE 1 (Verbas 1 e 2)



DESCRIÇÃO DA VERBA 1 APARTAMENTO T5 · BOAVISTA, PORTO

✓ **Envolvente:**

Localizado na Zona Nobre da cidade, na Avenida da Boavista, a 1 minuto do Parque da Cidade do Porto · Insere-se numa zona habitacional, de serviços e de lazer · A 8 minutos do Parque de Serralves · Próximo de escolas, comércio e serviços, de entre os quais: sociedades de advogados, notário, clínicas, farmácias, hospital, hotéis, bancos, stand de automóveis e prontos-a-vestir de marcas de prestígio, estação de serviço, restauração e decoração.

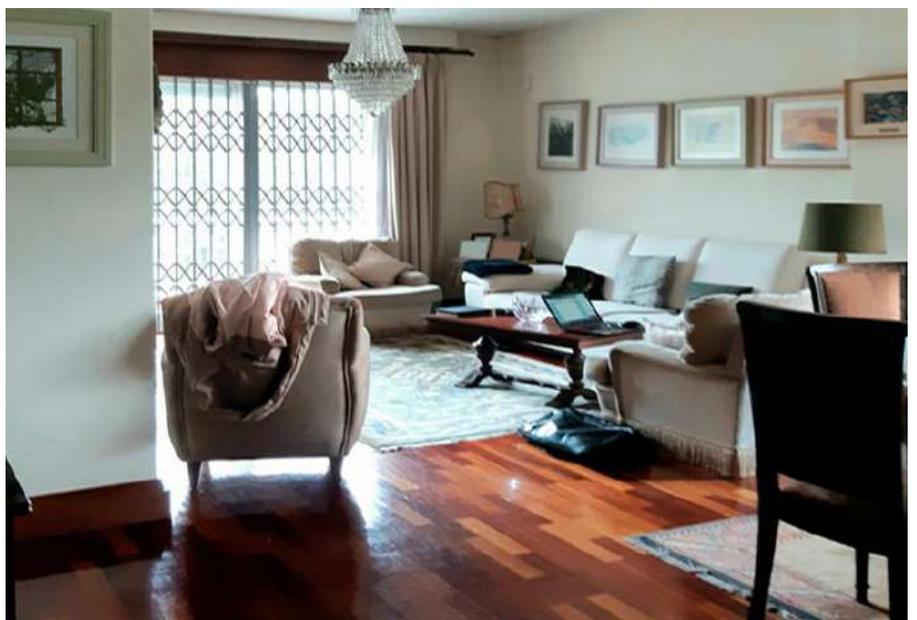
✓ **Acessos:**

Avenida da Boavista · A28 · N12.

Porto

✓ Porto é a segunda cidade e o quarto município mais populoso de Portugal. Porto é a segunda cidade e o quarto município mais populoso de Portugal, situada no Noroeste do país e capital da Área Metropolitana do Porto (AMP), da Região do Norte e do distrito.

✓ AAMP representa a sub-região com maior relevo no Norte de Portugal, e assume esse papel devido ao facto de incluir infraestruturas fundamentais como o aeroporto, o porto de mar, a rede rodoviária, a rede ferroviária, e um tecido produtivo historicamente importante.



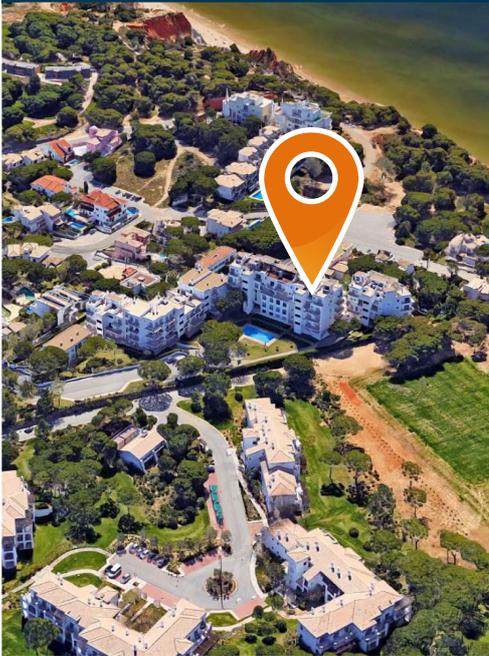
LOTE 1 (Verbas 1 e 2)

LOCALIZAÇÃO

ALBUFEIRA

Rua do Pinhal, n.º 71,
Apartamento 702, R/C Dto.
8200-157 – Albufeira

GPS: 37.0896991,-8.1706485



Área B. Privativa: 128,00 m²

Área B. Dependente: 15,00 m²



DESCRIÇÃO DA VERBA 2 APARTAMENTO T3 · ALBUFEIRA

✓ **Verba 2:** Direito à Meação no Património Comum (o qual é composto por 2 Imóveis) · Prédio Urbano - Fração Autónoma "BJ" - Apartamento, nº702, de tipo T3, no Bloco Sete, no rés-do-chão direito, destinado a habitação, estacionamento na cave identificado com a letra da fração. Descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o n.º 2283 – BJ. Artigo: 11661-BJ.
Valor Patrimonial: € 178.391,94.

✓ Características:

Apartamento T3 com Área Bruta Privativa de 128,00 m², com lugar de garagem (15,00 m²), com 2 frentes, inserido no condomínio fechado Vila Falésia.

Composto por: 3 quartos com roupeiros embutidos, sendo 1 deles suite com WC com poliban · WC com banheira · Sala de estar e sala de jantar mobiladas e equipadas · Cozinha mobilada e equipada · Jardim amplo com churrasqueira, com acesso a todas as divisões, com exceção da suite.

Com 2 entradas (interior do edifício e por jardim) · Condomínio com 3 piscinas e amplos espaços verdes.

No exterior do empreendimento há 2 espaços destinados a estacionamento.

Acabamentos: Porta blindada com fechadura de segurança · Caixilharia interior em madeira e exterior em alumínio, com vidro duplo · Estores elétricos em PVC · Pavimento em mosaico cerâmico · Paredes rebocadas, estanhadas e pintadas, e revestidas a azulejo · Tetos rebocados, estanhados e pintados · Cantaria em marmorite, exceto o balcão da cozinha que é em granito.

Nota: Bens móveis incluídos.



LOTE 1 (Verbas 1 e 2)



DESCRIÇÃO DA VERBA 2 APARTAMENTO T3 · ALBUFEIRA

✓ **Envolvente:**

Localizado a 5 minutos da Praia da Falésia · Próximo de campos de golf , pista de atletismo, campo de futebol relvado, hotéis e empreendimentos turísticos, e de comércio (mercearias e lojas de souvenirs), serviços (estética e bem-estar, administração de condomínios, manutenção de espaços verdes, limpeza ao domicílio e lavandaria), restauração e de atividades de lazer, quer aquáticas, quer terrestres.

✓ **Acessos:**

A22 · N125 · N269 · N270 · N395.

Albufeira

✓ Pelas suas belas praias e oferta hoteleira, Albufeira tem vindo a crescer e converteu-se numa capital do turismo português.

✓ Considerada desde há muito um dos locais mais cosmopolitas de Portugal, Albufeira acolhe um número crescente de estrangeiros, que procuram aproveitar a beleza da sua costa, a sua segurança e uma qualidade de vida excecional.



VENDA EM ESTABELECIMENTO DE LEILÃO ATRAVÉS DA RECEÇÃO DE PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

Compete à LEILOSOC® garantir o regular desenvolvimento da Receção de Propostas por Negociação Particular que se regula pelas seguintes condições gerais de venda:

A. COMO PARTICIPAR

1. Para participar na venda em estabelecimento de leilão, na forma da apresentação de PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR, os interessados deverão enviar as mesmas reduzidas a escrito e dirigir à LEILOSOC® as suas ofertas até ao último dia da diligência de venda, através de:

- a. E-mail para o geral@leilosoc.pt, contendo a identificação do n.º e nome do processo, bem como dos elementos constantes do ponto 2;
- b. Carta para a sede da LEILOSOC® (Rua D. João IV, 340, 4000-298 Porto), contendo a identificação do n.º e nome do processo bem como dos elementos constantes do ponto 2..

2. As propostas deverão conter, sob pena de serem excluídas, os seguintes elementos:

- a. Identificação do proponente: nome, morada/ sede, NIF/NIPC, telefone e e-mail;
- b. Identificação do lote e respetivo valor oferecido, por extenso, expresso em euros;
- c. Indicação de que o proponente conhece e aceita as condições de venda.

3. Caso exista mais do que uma oferta de igual valor para o(s) bem(ns) em venda, poder-se-á proceder à licitação entre os proponentes com propostas iguais.

4. Podem ser apresentadas propostas de valor inferior ao valor base de venda, contudo:

- a. A adjudicação fica condicionada ao parecer positivo do Vendedor que, enquanto não acontecer, mantém a proposta no estado de "Registo de Oferta";
- b. Podem ser efetuadas diligências de venda no sentido de obter melhores resultados, sendo o ofertante informado se surgir superior e, querendo, melhorar a oferta que apresentou;
- c. Caso seja apresentada uma oferta superior ao valor base de venda, os ativos podem ser adjudicados de imediato, sem mais formalismos.

B. SITUAÇÃO DOS BENS

5. Os bens são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que a LEILOSOC® declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação ou funcionamento. Se nada for informado em contrário, são transmitidos livres de ónus ou encargos, pessoas e bens.

6. O Dec-Lei 84/2021 – "Defesa do Consumidor" que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais,

por força do artigo 4.º n.º 1 alínea a) não se aplica às vendas efetuadas no âmbito da liquidação de ativos em processo de insolvência ou em processo executivo. É conferido carácter vinculativo às licitações efetuadas, ao licitante fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua licitação.

7. Compete aos interessados visitarem e inspecionarem os bens no período de visitas – em horário pré-definido (data, hora e morada estão divulgados na área do leilão e/ou do lote) ou por marcação, caso seja solicitado pelos interessados e possível. O adquirente assume a responsabilidade pela compra daquilo que visitou e que se comprometeu a adquirir. O comprador fica responsável pela vistoria do bem, não podendo a falta desta análise ser imputada à LEILOSOC®.

C. COMISSÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

8. Ao valor de venda acresce uma comissão pelos serviços prestados pela LEILOSOC® e IVA respetivo, nomeadamente:

- a. **Bens Imóveis:** 5% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- b. **Bens Móveis:** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- c. **Quinhões Hereditários e Direitos (Usufrutos, Quotas, Meações, Ações e Outros):** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- d. **Estabelecimento Comercial:** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo. (à taxa legal em vigor);
- e. **Arte:** 15% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- f. Casos específicos serão indicados nas Condições Específicas do leilão e/ou na área de informação dedicada ao leilão e/ou ao lote em concreto.

9. Em caso de adjudicação de um ou mais bens, o comprador será contactado após o término do leilão, de forma a proceder ao pagamento da comissão, dos bens e respetivo levantamento.

10. No caso em que o valor licitado, apesar de ser o mais elevado, é inferior ao valor de venda do bem, o proponente será oportunamente contactado a fim de lhe ser comunicada a posição da leiloeira.

D. PAGAMENTO DOS BENS

11. **Bens Imóveis:**

- a. O arrematante e promitente-comprador pagará, com a Adjudicação/ Arrematação, 10% do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, bem como o valor correspondente pelos serviços prestados pela leiloeira.

VENDA EM ESTABELECIMENTO DE LEILÃO ATRAVÉS DA RECEÇÃO DE PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

- b. Os direitos preferência/remição de inquilino/remidor, estão sujeitos às presentes condições gerais de venda.
- c. O remanescente do preço será pago na data da escritura de compra e venda, a realizar no prazo máximo de 30 dias.
- d. A escritura pública de compra e venda será agendada pelo Estabelecimento de Leilão ou Vendedor e será realizada em local determinado pelo Vendedor.

12. Se por motivos alheios à Leiloeira, a escritura de compra e venda não for celebrada – por decisão do Vendedor 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.

13. Bens Móveis:

- a. Com a arrematação haverá lugar ao pagamento da totalidade do valor proposto e respetivo IVA.

14. O não pagamento do preço, não levantamento dos bens ou desistência, terá as seguintes implicações:

- a. A venda ser considerada sem efeito;
- b. Não poder concorrer a nova venda;
- c. Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados;
- d. Não reaver o valor pago a título de sinal.
- e. Ser chamado a ressarcir o Vendedor e a LEILOSOC®, pela diferença do valor que o respetivo bem móvel ou imóvel venha a ser adjudicado (aplica-se quando a adjudicação se efetue ao licitante anterior ou quando a adjudicação se concretize através de nova ação de venda).

E. MODALIDADES DE PAGAMENTO

15. Nos termos do disposto no Regulamento n.º 314/2018 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 indicado no resumo das adjudicações;
- c. Cheque endossado à Isegoria Capital, S.A.;
- d. Numerário – proibido pagar ou receber em numerário em transações de qualquer natureza que envolvam montantes iguais ou superiores a € 3.000,00, ou o seu equivalente em moeda estrangeira (Lei n.º 92/2017, de 22 de agosto).

F. LEGITIMIDADE DE ACESSO AO SERVIÇO

16. Não podem participar na Receção de Propostas por Negociação Particular pessoas que não tenham capacidade jurídica plena para a celebração de contratos onerosos, não podendo, nomeadamente, ser utilizado por menores de dezoito anos.

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

18. Os participantes no leilão deverão informar a LEILOSOC® 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.

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

20. A LEILOSOC®, poderá suspender o acesso ao portal sempre que este viole qualquer disposição legal ou qualquer disposição das presentes Condições Gerais de Venda ou dos seus anexos, bem como no caso de ser detetada qualquer atividade fraudulenta ou ligação a atividade fraudulenta promovida ou exercida pelo participante do leilão e relacionada com o mesmo.

21. Na eventualidade da conta de um participante do leilão ser suspensa ou cancelada, as obrigações assumidas por esse participante do leilão, nomeadamente a obrigação de pontual pagamento de quaisquer montantes em dívida e de conclusão de negócios a que se tenha proposto enquanto comprador, não se extinguem, devendo o participante do leilão cumprir tais obrigações.

G. RESPONSABILIDADE DO PARTICIPANTE DO LEILÃO

22. 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.

23. O participante do leilão, compromete-se a observar todos os procedimentos indicados pela leiloeira para a correta utilização do leilão e a pautar a sua atuação por elevados padrões de seriedade, prestando apenas informações verdadeiras e atualizadas.

24. Não é permitida a participação num leilão com intuítos especulativos, com o objetivo de promover o aumento ou a diminuição do preço do produto leiloado, 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 da venda ou influenciar o comportamento dos demais participantes, bem como praticar qualquer ato que implique uma sobrecarga injustificada, ou que possa danificar ou interferir com o sistema informático da venda.

VENDA EM ESTABELECIMENTO DE LEILÃO ATRAVÉS DA RECEÇÃO DE PROPOSTAS POR NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

25. O participante assume a responsabilidade pela conclusão das propostas realizadas através de Negociação Particular, nomeadamente a de adquirir o bem pelo valor que ofereceu, bem como pelo cumprimento da respetiva legislação aplicável.

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

27. O comprador assume a responsabilidade e obrigatoriedade de levantamento e transporte do(s) bem(ns) adquirido(s) no local onde se encontra(m), assim como licenças, seguros de pessoas e meios utilizados no prazo máximo de 30 dias correntes após confirmação de adjudicação.

28. O comprador assume ainda a responsabilidade de preservação do imóvel onde se encontre(m) depositado(s) o(s) bem(ns), assim como da eventual reparação e pagamento de contingenciais danos e prejuízos provocados.

H. RESPONSABILIDADE DA LEILOSOC®

29. É da Responsabilidade da LEILOSOC®:

- a. A colocação de bens em leilão eletrónico, bem como a informação introduzida;
- b. A LEILOSOC® assegura o seu funcionamento, garantindo a confidencialidade da identificação dos Licitantes;

30. Não é da Responsabilidade da LEILOSOC®:

- a. Prejuízos que resultem de falhas ou deficiências do portal de leilões ou das operações de manutenção do mesmo 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.

31. A LEILOSOC®, enquanto estabelecimento de leilão, reserva-se aos seguintes direitos:

- a. Não adjudicar caso os valores obtidos sejam considerados insuficientes;
- b. Cancelar ou suspender as vendas, quando estas ocorrerem de forma irregular;
- c. Exigir, caso ache necessário, que os pagamentos sejam feitos em cheque visado;
- d. Considerar sem efeito as arrematações que não forem sinalizadas nos termos do ponto 14, alínea a..

I. DADOS PESSOAIS – RGPD

32. A LEILOSOC® recolherá e procederá ao tratamento informático dos dados pessoais do participante do leilão, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual será responsável.

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

34. O participante do leilão compromete-se a fornecer e a manter atualizados e verdadeiros os dados pessoais. Os dados pessoais respeitantes ao quadro de preenchimento obrigatório do formulário de registo que se venham a apurar como sendo incorretos ou incompletos, constituem motivo para a imediata suspensão ou cessação da participação no leilão, bem como para a resolução do respetivo contrato.

J. LEI E FORO APLICÁVEL

35. A LEILOSOC® 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..

36. 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.

37. A LEILOSOC® é uma marca certificada pela norma ISO 9001, tendo sido a 1.ª do setor com sistema de gestão certificado ISO 9001 – 2008 e a 1.ª a transitar com sucesso para o ISO 9001 – 2015.

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

A LEILOSOC®



LICITE GANHE REPITA

OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO!

#LEILOESPT & #LEILOESELETRONICOS



LEILOSOC®

WORLDWIDE

CONTACTOS // CONTACTS

Portugal

SERVIÇOS CENTRAIS // Headquarters

📍 **Porto // Oporto:** Rua D. João IV, 340
4000-298 Porto
T. (+351) 228 346 550*

📍 **Leiria:** Urbanização Nova Leiria
Av. 22 de Maio, 26; 1.º F
2415-396 Leiria

📍 **Centro Logístico LEILOSOC SUL**
LEILOSOC's South Business Logistics
Rua C, 58
2685-012 Loures, Sacavém

📍 **Centro Logístico LEILOSOC NORTE**
LEILOSOC's North Business Logistics
Rua da Estrada Velha, 820
4585-610 Recarei, Paredes
T. (+351) 225 193 200*

📍 **Açores // Azores:** Rua Bento José Morais, 23
1.º Norte Dt.º
9500-772 Ponta Delgada

📞 **707 297 297***
geral@leilosoc.com

*Chamadas para a rede fixa nacional.

España // Spain

📍 **Centro Logístico LEILOSOC España**
LEILOSOC Spain Business Logistics
Poligno La Barca, Nave 34; Calle C
21450 Cartaya, Huelva
geral@leilosoc.es

Angola

📍 **Luanda**
Rua da Revolução de Outubro
Maianga

📍 **Centro Logístico LEILOSOC Angola**
LEILOSOC Angola Business Logistics
Estrada Luanda, Km 48
Catete, Luanda
📞 **+244 935 369 828**

Moçambique Mozambique

📍 **Maputo**
Rua da Argélia, 244
📞 **+258 846 928 335**
geral@leilosoc.co.mz

SIGA-NOS NAS REDES SOCIAIS
FOLLOW US ON SOCIAL MEDIA

