



# EXCLUSIVAGORA®

## NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

### INSOLVÊNCIA

António Pedro Monteiro Truta

Proc. Insolvência nº 158/22.8T8STS

Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo de Comércio de Santo Tirso - Juiz 2

**VALONGO**



**MORADIA V3 C/ GARAGEM, CHURRASQUEIRA E TERRAÇO**

**DATA INICIO DE ENVIO DE PROPOSTAS: 07/10/2024 às 18:00 horas**

**DATA LIMITE DE ENVIO DE PROPOSTAS: 06/11/2024 às 18:00 horas**

**VISITAS: Por Marcação Prévia | José António - 914 552 152**

**LOCAL: Rua Professor Resende Pinto, nº 300, 4440-634 Valongo**

 Rua José Luís de Andrade, nº 63, 3º Andar, Sala 304, 4780-487 Santo Tirso

 914 552 152 / 911 993 749 / 911 993 749  252 081 786 (chamadas para rede móvel e fixa nacional)

 geral@exclusivagora.com  www.exclusivagora.com



# CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

COMPETE À **EXCLUSIVAGORA®** GARANTIR O REGULAR DESENVOLVIMENTO DA NEGOCIAÇÃO PARTICULAR, DE ACORDO COM AS SEGUINTE CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA:

## 1 - PARTICIPAÇÃO NA VENDA EXCLUSIVAGORA®

1.1 - Todas as propostas de aquisição devem feitas através da "Ficha de Proposta", anexa ao site da **EXCLUSIVAGORA®**, e enviada, via email para [geral@exclusivagora.com](mailto:geral@exclusivagora.com) ou, por carta registada para a morada da encarregada de venda **EXCLUSIVAGORA®**, devendo a proposta conter todos os dados preenchidos, e ser assinada pelo proponente, seja particular ou empresa;

1.2 - Os dados disponibilizados serão usados para emissão de fatura(s) e do Título de Adjudicação, salvo se, aquando do cumprimento das suas obrigações, indicar novos elementos;

1.3 - O proponente assume a veracidade dos dados inseridos na proposta e a responsabilidade decorrente de tal ato;

1.4 - Ao participar na venda, o proponente está a declarar de forma expressa que conhece e aceita as presentes Condições Gerais de Venda;

## 2 - SOBRE OS BENS EM VENDA

2.1 - Os bens (imóveis ou móveis sujeitos ou não a registo) serão vendidos, livres de ónus ou encargos, nas condições e no estado físico e jurídico em que se encontram, tendo o proponente a responsabilidade de imbuir-se desse conhecimento, antes de efetuar a sua proposta, pelo que a **EXCLUSIVAGORA®** declina qualquer responsabilidade relativamente ao estado de conservação ou funcionamento dos bens, não se aceitando quaisquer futuras reclamações ou pedidos de anulação de licitações, seja a que título for, principalmente por alegar desconhecimento;

2.2 - Todas as vendas dispõem de um período de visitas aos bens (imóveis ou móveis sujeitos ou não a registo), em horário pré-definido ou por marcação prévia. Quando o período de visitas é pré-definido, o horário e a morada em que os bens podem ser visitados estão divulgados na área de venda e/ou na área do bem destinada ao efeito. Quando o período de visitas é feito por marcação, deverá, o proponente, contactar a **EXCLUSIVAGORA®** a solicitar o respetivo agendamento ou a data e horário que tenha sido, entretanto, definido. O proponente é responsável por vistoriar/visitar os bens, não podendo imputar à **EXCLUSIVAGORA®** a não realização desta observação;

2.3 - O Dec. Lei nº 84/2021, de 18 de outubro, - "Defesa dos Direitos do Consumidor" - que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, ao abrigo do artigo 4.º n.º 1, alínea a), não é aplicável às vendas efetuadas no âmbito da liquidação de ativos em processo de insolvência ou em processo executivo. Por conseguinte, é conferido carácter vinculativo às propostas efetuadas e ao proponente fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua proposta;

## 3 - DURAÇÃO DA VENDA

3.1 - O prazo definido para o envio/apresentação de propostas é publicado em anúncio de jornal, catálogo e no site [www.exclusivagora.com](http://www.exclusivagora.com), sendo constituído por data e hora de início e uma data e hora de fim;

3.2 - As propostas poderão ser efetuadas até ao último dia e hora indicado na venda;

## 4 - FUNCIONAMENTO DA VENDA

4.1 - O proponente, ao apresentar a proposta, assume a responsabilidade decorrente de tal ato, nomeadamente de adquirir os bens (imóveis ou móveis sujeitos ou não a registo), pelo valor oferecido, em conformidade com o estabelecido na lei e nas presentes Condições Gerais de Venda;

4.2 - O proponente deverá proceder ao envio de proposta, onde terão de constar todos os seus elementos de identificação e contactos necessários, nomeadamente nome, morada, nº de Cartão de Cidadão ou B.L., número de contribuinte (NIF/NIPC), nº de telefone e/ou telemóvel e email;

4.3 - Para cada lote/bem é apresentado um Valor Mínimo de venda. As propostas concretizadas deverão ter como referência este valor. As propostas que compreendam montantes inferiores a este valor não garantem a venda imediata do(s) lote(s)/bem(ens), mas será colocado à consideração dos Credores/Comissão de Credores e do(a) Administrador(a) Judicial, salvo determinação contrária;

4.4 - Após o fim do período estabelecido para a realização da Negociação Particular, as propostas recebidas serão remetidas ao (à) Administrador(a) Judicial, e, posteriormente, num prazo máximo de 15 dias, a **EXCLUSIVAGORA®** comunicará a adjudicação ao proponente que efetuou a proposta mais alta, aceite pelos Credores e pelo(a) Administrador(a) Judicial, notificando os demais proponentes da decisão;

4.5 - As propostas realizadas no decurso de cada Negociação Particular, e que não foram vencedoras, são, automaticamente, arquivadas;

## 5 - COMISSÕES PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

5.1 - Ao valor da venda, acresce a comissão, e respetivo IVA, pelos serviços prestados pela **EXCLUSIVAGORA®**, cujo pagamento é da responsabilidade do adquirente/comprador (seja ele, particular, pessoa coletiva/sociedade, credor hipotecário, entidade bancária ou financeira, entidade c/ direito de preferência ou de opção e de remição), detalhadamente a considerar:

a) **Bens Imóveis** - 5% (acrescido de IVA à taxa legal em vigor);

b) **Bens Móveis** - 10% (acrescido de IVA à taxa legal em vigor);

c) **Direitos (Quinhões hereditários/Quotas sociais/Proporções e outros)** - 10% (acrescido de IVA à taxa legal em vigor);

d) **Estabelecimento Comercial** - 10% (acrescido de IVA à taxa legal em vigor);

e) Casos particulares serão indicados nas condições específicas do leilão eletrónico e/ou na área de informação dedicada ao aludido leilão e/ou ao lote(s)/bem(ens) em venda;

5.2 - Em caso de adjudicação de um ou mais lote(s)/bem(ens), o proponente será contactado, posteriormente, de forma a proceder ao pagamento da comissão, do valor proposto para o(s) lote(s)/bem(ens) e ao respetivo levantamento;

5.3 - Nas situações em que o valor proposto, apesar de ser o mais elevado, for inferior ao Valor Mínimo de venda do(s) lote(s)/bem(ens), o proponente será, oportunamente, contactado a fim de lhe ser comunicada a decisão do(a) Administrador(a) Judicial;

## 6 - PAGAMENTO DOS LOTES/BENS

### 6.1 - BENS IMÓVEIS / DIREITOS (QUINHÕES; QUOTAS SOCIAIS; PROPORÇÕES E OUTROS) / ESTABELECIMENTO COMERCIAL

a) Com a adjudicação, e consequente emissão do Título de Adjudicação, o proponente/promitente-comprador pagará 20% do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, bem como o valor referente aos serviços prestados pela **EXCLUSIVAGORA®**;

b) O valor remanescente será pago aquando da outorga da escritura pública de compra e venda, a realizar num prazo máximo de 30 dias, salvo deliberação contrária anuída pelo(a) Administrador(a) Judicial;

c) Na eventualidade de existir o recurso ao financiamento bancário, terá o proponente/promitente-comprador de informar, previamente, a **EXCLUSIVAGORA®** dessa necessidade, suportando os encargos relacionados com obtenção de toda a documentação exigida pela entidade bancária;

d) A escritura pública de compra e venda será agendada pela **EXCLUSIVAGORA®** logo que se encontrar reunida toda a documentação necessária para o efeito, em local determinado pelo(a) Administrador(a) Judicial (regra geral, na área geográfica do seu domicílio profissional), salvo deliberação contrária anuída por este, notificando-se o proponente/promitente-comprador;

### 6.2 - BENS MÓVEIS

a) Com a adjudicação, e consequente emissão do Título de Adjudicação, o proponente/promitente-comprador pagará a totalidade do valor proposto, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, bem como o valor referente aos serviços prestados pela **EXCLUSIVAGORA®**;

b) No caso de aquisição de bens móveis sujeitos a registo (viaturas/motociclos/embarcações), compete ao proponente/promitente-comprador o pagamento do(s) emolumento(s) referente(s) ao registo de propriedade, a seu favor, na Conservatória de Registo e/ou Capitanía competente;

6.3 - Qualquer situação de incumprimento imputável ao proponente/promitente-comprador, determinará as seguintes pressuposições:

- a) A venda ser considerada sem efeito;
- b) Ser vedado o concurso a nova venda;
- c) Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados;
- d) Não reaver os montantes pagos, sejam a que título forem;

6.4 - Se por motivos alheios à **EXCLUSIVAGORA®**, a venda for considerada sem efeito/anulada por quem de direito (particularmente por decisão do(a) Administrador(a) Judicial ou por decisão judicial), em caso de irregularidade ou outro vício que seja impeditivo e/ou torne inválida e/ou ineficaz a venda, as quantias pagas pelo proponente/promitente-comprador ser-lhe-ão devolvidas em singelo, não havendo lugar a ressarcimento de prejuízos ou danos causados às partes;

#### **7 - MODALIDADES DE PAGAMENTO**

7.1 - Nos termos do previsto 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 do(s) lote(s)/bem(ens) licitado(s), os pagamentos poderão ser feitos através das seguintes modalidades:

- a) **Transferência bancária** para o(s) IBAN('s) indicado(s) no email de comunicação da adjudicação;
- b) **Cheque bancário ou visado** endossado à ordem da Massa Insolvente, conforme indicado no email de comunicação da adjudicação;
- c) **Multibanco**;
- 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);

#### **8 - LEGITIMIDADE NO ACESSO AO SERVIÇO**

8.1 - Não poderão participar na venda pessoas que não tenham capacidade jurídica plena para a celebração de contratos onerosos, não podendo, nomeadamente, ser utilizado por menores de 18 (dezoito) anos;

8.2 - A **EXCLUSIVAGORA®**, não assume qualquer responsabilidade resultante do facto de o proponente não possuir capacidade jurídica plena para vender ou comprar o(s) produto(s);

8.3 - O proponente deverá informar a **EXCLUSIVAGORA®** de qualquer situação que limite a sua capacidade jurídica, considerando-se que, se nada for comunicado nesse sentido, o mesmo será assumido como tendo capacidade jurídica plena;

8.4 - O proponente não poderá usar uma identificação de que não seja titular;

8.5 - A **EXCLUSIVAGORA®** poderá vedar/suspender o acesso ao portal sempre que o proponente 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 e/ou exercida pelo proponente e relacionada com a venda;

8.6 - Na eventualidade de ser vedada/suspensa a participação ao proponente na venda, as obrigações assumidas por este até a esta data, nomeadamente a obrigação de pontual pagamento de quaisquer montantes em dívida e de conclusão de negócios a que se tenha proposto enquanto proponente/promitente-comprador, não se extinguem, devendo, o proponente, cumprir, obrigatoriamente, tais obrigações, sendo para o efeito notificado por correio eletrónico;

#### **9 - RESPONSABILIDADE DO PROPONENTE**

9.1 - Na participação na venda, o proponente obriga-se a não adotar comportamentos que infrinjam a ordem jurídica vigente ou que lesem interesses ou posições jurídicas protegidas, bem como, ainda, a não perturbar ou degradar a qualidade do serviço;

9.2 - O proponente, compromete-se a observar todos os procedimentos indicados pela **EXCLUSIVAGORA®** para a correta participação na venda e a pautar a sua atuação por elevados padrões de seriedade, prestando, apenas, informações verdadeiras e atualizadas;

9.3 - É vedada a participação ao proponente que aja com intuítos meramente especulativos e com o objetivo de promover o aumento ou a diminuição do preço do(s) lote(s)/bem(ens) leiloado(s), quer pela realização de ofertas de compra e/ou de venda que não queira honrar, quer pelo estímulo ou instigação que a execução dessas mesmas ofertas sirvam para manipular o processo de realização das vendas ou influenciar o comportamento dos demais proponentes;

9.4 - O proponente assume, integralmente, a responsabilidade pelo cumprimento das propostas realizadas, sobretudo o compromisso em adquirir o(s) lote(s)/bem(s) pelo (s) valor(es) que ofereceu, e da respetiva legislação aplicável;

9.5 - A **EXCLUSIVAGORA®** recomenda a utilização de um browser atualizado, dando preferência ao *Google Chrome*, para aceder ao site, desresponsabilizando-se caso o browser não atualize automaticamente;

#### **10 - RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE/COMPRADOR**

##### **10.1 - BENS MÓVEIS**

- a) O proponente/promitente-comprador, após a confirmação dos pagamentos necessários e a emissão do Título de Adjudicação, assume o encargo e a obrigatoriedade de efetuar a remoção/levantamento do(s) lote(s)/bem(ens) adquirido(s), no(s) local(ais) onde este(s) se encontra(m), sendo-lhe concedido o prazo máximo de 10 dias, a contar dessa data, exceto se outro prazo for acordado com a indispensável anuência do(a) Administrador(a) Judicial;
- b) O não cumprimento do prazo fixado para a remoção/levantamento do(s) lote(s)/bem(ens) determina a reversão do(s) lote(s)/bem(ens), ou de parte dos bens que integrem o(s) lote(s), não removido(s)/levantado(s) e, conseqüente, regresso ao património da Massa Insolvente, com perda da totalidade do preço pago pelo(s) bem(ens) e sem direito a qualquer indemnização;
- c) No decurso da remoção/levantamento do(s) lote(s)/bem(ens), o serviço de guarda e vigilância do(s) lote(s)/bem(ens) e/ou das instalações fica a cargo, e é da exclusiva responsabilidade, do comprador, com o acompanhamento da encarregada de venda **EXCLUSIVAGORA®**;
- d) O comprador obriga-se a proceder, unicamente, à remoção/levantamento do(s) lote(s)/bem(ens) constante(s) da relação entregue, e, igualmente, a não provocar qualquer dano nas instalações, assumindo inteira responsabilidade pelos eventuais estragos causados no edifício, nomeadamente nas divisórias, na iluminação, nos cabos e quadros elétricos, entre outros;
- e) O comprador terá de manter toda a documentação existente nas instalações, e que não seja referente ao(s) lote(s)/bem(ens), intacta;

##### **10.2 - BENS IMÓVEIS**

- a) É da exclusiva responsabilidade do proponente/promitente-comprador o licenciamento do imóvel objeto de venda, caso seja imprescindível, não se responsabilizando a Massa Insolvente pelos seus encargos. A escritura pública de compra e venda será outorgada, 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 se encontra dispensado de apresentar, e que não inviabiliza a concretização do ato;
  - b) Na eventualidade de existir o recurso ao financiamento/crédito bancário, terá o proponente/promitente-comprador de informar, previamente, a **EXCLUSIVAGORA®** dessa carência, sabendo de antemão 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 esteja dispensado de apresentar, nomeadamente a referida na alínea anterior;
- 10.3 - É da exclusiva responsabilidade do proponente/promitente-comprador a assunção de todos os custos inerentes à aquisição, nomeadamente os impostos aplicáveis;

#### **11 - RESPONSABILIDADE DA EXCLUSIVAGORA®**

11.1 - É da responsabilidade da **EXCLUSIVAGORA®** a colocação de bens em venda, tal como a informação inserida;

11.2 - A **EXCLUSIVAGORA®** assegura o funcionamento da venda, garantindo a confidencialidade da identificação dos proponentes;

11.3 - A **EXCLUSIVAGORA®** não se responsabiliza pelos prejuízos/danos que advenham de falhas ou deficiências provocadas por eventos imprevisíveis e insuperáveis;

11.4 - A **EXCLUSIVAGORA®** não se responsabiliza por eventuais atrasos ou à não receção referentes ao envio/entrega de propostas;

11.5 - Face à dificuldade da confirmação da identidade dos proponentes, são da exclusiva responsabilidade deles as declarações que prestam, designadamente quanto à identificação do seu ou seus representados, qualidade e poderes;

11.6 - A **EXCLUSIVAGORA®** reserva-se ao direito de não adjudicar, caso os valores apresentados sejam considerados insuficientes; de cancelar ou suspender as vendas quando ocorram de forma irregular; de exigir, se julgar necessário, que os pagamentos sejam feitos através de cheque bancário ou visado e de considerar sem efeito as arrematações que não forem sinalizadas nos termos do disposto nas presentes Condições Gerais de Venda;

11.7 - A **EXCLUSIVAGORA®** declina toda e qualquer responsabilidade pela autenticidade das marcas dos produtos/bens que se encontram em venda;

#### **12 - DADOS PESSOAIS - Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD)**

12.1 - A **EXCLUSIVAGORA®** recolherá e procederá ao tratamento informático dos dados pessoais do proponente, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual assume responsabilidade;

12.2 - Os dados pessoais fornecidos pelo proponente serão utilizados, exclusivamente, para fins ligados à execução do respetivo contrato, tal como, se o proponente autorizar, para as atividades de informação e marketing da **EXCLUSIVAGORA®**;

12.3 - O proponente compromete-se a fornecer e manter atualizados e fidedignos os seus dados pessoais. Os dados pessoais respeitantes ao quadro de preenchimento obrigatório da proposta que se venham a apurar como sendo incorretos e/ou incompletos, constituem motivo para a imediata suspensão ou cessação da participação do proponente na venda, bem como para a resolução do respetivo contrato;

#### **13 - NOTIFICAÇÕES**

13.1 - O proponente concorda em receber as notificações relacionadas com a venda, incluindo eventuais alterações às presentes Condições Gerais de Venda, na caixa de email que está associado ao formulário da sua proposta;

#### **14 - LEGISLAÇÃO E FORO APLICÁVEL**

14.1 - A venda é efetuada nos termos do disposto no art.º 833 do Código do Processo Civil, através da modalidade de venda por Negociação Particular;

14.2 - A **EXCLUSIVAGORA®** está devidamente acreditada pelo Dec. Lei n.º 155/2015, de 10 de agosto, e é portadora de seguro de responsabilidade civil no valor de € 200.000,00 com a Apólice n.º 2528628 - HISCOX, S.A., Sucursal em Portugal;

14.3 - Nos termos do disposto no art.º 825 n.º 1, alínea 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*, o qual será, simultaneamente, executado no próprio processo para pagamento dos referidos montantes;

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

**A EXCLUSIVAGORA® Leiloeira**

# MORADIA V3 C/ GARAGEM, CHURRASQUEIRA E TERRAÇO

## DESCRIÇÃO:

**VERBA 1** - Prédio urbano composto por edifício de 3 pisos e logradouro, tipologia 3, destinado a habitação, sito na Rua Professor Resende Pinto, n.ºs 300 e 304, da freguesia de Valongo, do concelho de Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob n.º 3521, da freguesia de Valongo, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 7099, da referida freguesia e concelho.

**NOTA:** O IMÓVEL ENCONTRA-SE DEVOLUTO | VENDA EM CONJUNTO COM O PROC. EXECUTIVO Nº 3328/23.8T8VLG - TRIBUNAL JUDICIAL DA COMARCA DO PORTO - JUÍZO DE EXECUÇÃO DE VALONGO - JUIZ 2.

## LOCALIZAÇÃO:

Rua Professor Resende Pinto, n.º 300, 4440-634 Valongo

ÁREA BRUTA PRIVATIVA: 231,00 m<sup>2</sup>

ÁREA BRUTA DEPENDENTE: 116,80 m<sup>2</sup>

## COORDENADAS GPS:

41.184452056885; -8.507111549377

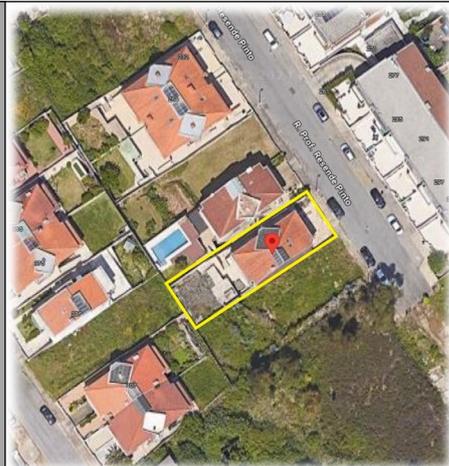
## ZONA ENVOLVENTE:

Próximo do Comércio e Serviços de Valongo

A 16 kms do Aeroporto do Porto;

A 7 Kms da Porto / A 3.5 Kms da Maia;

A 3 Kms da A41 / A 4 Kms da A3.



## VALOR MÍNIMO DE VENDA

# €297.415,00

 Rua José Luís de Andrade, n.º 63, 3.º Andar, Sala 304, 4780-487 Santo Tirso

 914 552 152 / 911 993 749 / 911 993 749  252 081 786 (chamadas para rede móvel e fixa nacional)

 geral@exclusivagora.com  www.exclusivagora.com

