

CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

COMPETE À **EXCLUSIVAGORA®** GARANTIR O REGULAR DESENVOLVIMENTO DA NEGOCIAÇÃO PARTICULAR, QUE SE REGULA PELAS SEGUINTE CONDICOES GERAIS DE VENDA:

1 – REGISTO NO PORTAL DE LEILÖES/VENDAS EXCLUSIVAGORA®

1.1 – O licitante/participante deverá proceder ao registo na plataforma eletrónica no site **EXCLUSIVAGORA®**, onde terão de constar todos os seus elementos de identificação e contatos necessários, nomeadamente nome, morada, nº de Cartão de Cidadão ou B.I., número de contribuinte (NIF/NIPC), nº de telefone e/ou telemóvel e email;

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 licitante/participante assume a veracidade dos dados inseridos e a responsabilidade decorrente de tal ato;

1.4 - Depois de finalizar o registo, será solicitada a confirmação da conta de email indicada no registo efetuado. A confirmação é imprescindível para validar o email indicado, de forma a ser-lhe permitido licitar;

1.5 – Ao proceder ao registo na plataforma eletrónica no site da **EXCLUSIVAGORA®**, o licitante/participante 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 licitante/participante 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 propostas, seja a que título for, principalmente por alegar desconhecimento;

2.2 – Todos 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 da venda e/ou na área do bem destinada ao efeito. Quando o período de visitas é feito por marcação, deverá, o licitante/participante, contatar a **EXCLUSIVAGORA®** a solicitar o respetivo agendamento ou a data e horário que tenha sido, entretanto, definido. O licitante/participante 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 licitante/participante fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua licitação;

3 – DURAÇÃO DA VENDA

3.1 – A venda decorrerá no site **www.exclusivagora.com**, no período indicado no anúncio, sendo constituído por data e hora de início e uma data e hora de fim;

3.2 – As propostas poderão ser oferecidas até ao último dia e hora assinalado pelo temporizador, sendo que, nos últimos 5 minutos, as novas propostas incrementarão a contagem decrescente em 5 minutos, i.e., por exemplo, se uma venda que esteja agendada a terminar às 18:00 horas, e ocorrer uma proposta às 17:57 horas, a venda prolongar-se-á, automaticamente, em 5 minutos, terminando às 18:02 horas, e assim sucessivamente. A venda termina quando mais nenhuma proposta é apresentada dentro do tempo restante. Contudo, a **EXCLUSIVAGORA®** não se responsabiliza por eventuais atrasos do sistema operativo para efeitos de licitação;

3.3 – Todos os lotes/bens (imóveis ou móveis sujeitos ou não a registo) têm disponível um temporizador decrescente em dias, horas, minutos e segundos;

4 – FUNCIONAMENTO DO LEILÃO ELETRÓNICO

4.1 – O licitante/participante, ao apresentar 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 – Para cada lote/bem são apresentados 4 (quatro) valores:

- a) **Valor Base** – montante a partir do qual se considera o(s) lote(s)/bem(ens) vendido(s), sendo adjudicado ao licitante com a maior licitação;
- b) **Valor Mínimo** – montante, por norma, 15% inferior ao Valor Base. As licitações concretizadas entre o Valor Mínimo e o Valor Base não garantem a venda imediata do(s)

lote(s)/bem(ens), mas será colocado à consideração dos Credores e do(a) Administrador(a) Judicial, salvo determinação contrária;

c) **Valor de Abertura** – montante, caso esteja previsto na venda, a partir do qual serão abertas/aceites as licitações com vista à arrematação do(s) lote(s)/bem(ens), sendo que, na eventualidade de não se atingir o Valor Mínimo, este montante será considerado como registo de oferta e será colocado à apreciação do Administrador Judicial;

d) **Valor Atual** – montante mais alto licitado e recebido até ao momento;

4.3 – Os lances mínimos de licitação serão estipulados pela **EXCLUSIVAGORA®**, em consonância com o Administrador de Insolvência, ou calculados, automaticamente, pelo software da plataforma eletrónica;

4.4 - O licitante/participante será informado, por email, caso surja uma proposta que supere a sua. No entanto, a **EXCLUSIVAGORA®** desresponsabiliza-se por falhas no sistema ou eventuais atrasos na entrega ou receção do email no servidor do destinatário, dado que esse serviço do correio eletrónico não é da sua competência/responsabilidade;

4.5 – As demais propostas realizadas no decurso de cada venda, 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 e/ou na área de informação dedicada à venda e/ou ao lote(s)/bem(ens) em venda;

5.2 – Em caso de adjudicação de um ou mais lote(s)/bem(ens), o licitante/participante 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 Base ou Mínimo de venda do(s) lote(s)/bem(ens), o licitante/participante será,

oportunamente, contatado 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 encontre 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 Capitania 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), 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 licitante/participante 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 obriga-se a manter confidencial a senha de acesso ao portal/site da **EXCLUSIVAGORA®**, e não poderá usar uma identificação de acesso de que não seja titular. O proponente assume toda a responsabilidade pelas operações efetuadas através da utilização do seu acesso, ainda que por terceiros, com ou sem a sua autorização, assumindo ainda a responsabilidade pela não divulgação da senha de acesso;

8.5 - A **EXCLUSIVAGORA®** poderá suspender o acesso ao portal sempre que o proponente/promitente-comprador 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 a conta de um proponente/participante da venda seja suspensa e/ou cancelada, 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/participante, cumprir, obrigatoriamente, tais obrigações, sendo para o efeito notificado por correio eletrónico;

9 – RESPONSABILIDADE DO LICITANTE/PARTICIPANTE DO LEILÃO

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 juridicamente protegidas, bem como, ainda, a não perturbar ou degradar a qualidade do serviço;

9.2 - O proponente/participante, 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/participante aja com intuítos meramente especulativos e com o objetivo de promover o aumento ou a diminuição do preço do(s) lote(s)/bem(ens), 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/participantes, bem como praticar qualquer ato que implique uma sobrecarga injustificada ou que possa danificar ou interferir com o sistema informático da plataforma eletrónica em causa;

9.4 - O proponente/participante não poderá utilizar qualquer programa informático, mecanismo ou processo manual de monitorização ou reprodução, total ou parcial, do conteúdo constante das páginas eletrónicas da venda, sem a autorização expressa, por escrito, da **EXCLUSIVAGORA®**;

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

9.6 - O licitante/participante não poderá efetuar o login na plataforma da **EXCLUSIVAGORA®** em diversos dispositivos eletrônicos, em simultâneo;

9.7 - A **EXCLUSIVAGORA®** recomenda a utilização de um browser atualizado, dando preferência ao *Google Chrome*, 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, consequente, 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/participantes;

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 falhas e/ou ineficiência imputável aos equipamentos eletrónicos utilizados pelos proponentes/participantes, ou por divergências horárias desses mesmos dispositivos;

11.5 - Face à dificuldade da confirmação da identidade dos utilizadores, são da exclusiva responsabilidade do proponente/participante as declarações que presta, 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;

11.8 - A plataforma eletrónica da **EXCLUSIVAGORA®** é sua propriedade, mas a gestão do seu domínio é da competência de uma empresa externa devidamente especializada e certificada;

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/participante, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual assume responsabilidade;

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

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

13 – NOTIFICAÇÕES

13.1 - O proponente/participante 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 seu registo;

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