

REGULAMENTO/CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA POR LEILÃO PRESENCIAL

1. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1. O Leilão é público, sem prejuízo do disposto no ponto 1.4. do presente Regulamento;

1.2. Os interessados na aquisição deverão identificar-se sempre que o representante da Solventium o solicitar;

1.3. No ato da inscrição é obrigatória a entrega de um cheque caução no valor de 5000€, à ordem da Solventium – Leilões e Vendas Judiciais, Unipessoal, Lda., destinando-se o mesmo a garantir o bom e integral cumprimento das condições do Leilão por parte dos interessados;

1.3.1. O cheque supra mencionado será devolvido no final do Leilão, exceto nos casos referidos no ponto seguinte;

1.3.2. Em caso de incumprimento total ou parcial das condições do Leilão, poderá a Solventium apresentar o cheque caução a pagamento, para se ressarcir dos danos decorrentes do incumprimento, sem prejuízo do aqui mencionado no ponto 4.4.;

1.4. A Solventium Lda., após audição dos interessados na venda, reserva-se no direito de não admitir no Leilão ou exigir depósito de caução ou qualquer outra garantia legal, a quem tenha de forma intencional, em anteriores leilões, incumprido o ponto 4. ou praticado algum dos atos descritos no ponto 6.4 deste Regulamento, tenha perturbado ou perturbe o normal funcionamento do Leilão, ou seja manifesto que a sua presença não se coaduna com os objetivos daquele, tudo para salvaguarda dos interesses, isenção e transparência do presente ato de venda;

2. FUNCIONAMENTO DO LEILÃO

2.1. O Leilão funcionará da seguinte forma: a) **1.ª Fase:** Venda pela globalidade dos Bens Móveis e Imóveis, (**isento de pagamento de IMT, Imposto de Selo** nos termos dos arts. 269.º e n.º 2 do 270.º do CIRE e **IVA** nos termos do n.º 4 do art. 3.º do CIVA); **2.ª Fase:** Venda em lotes: Imóveis e totalidade de Bens Móveis; **3.ª Fase:** Lote a lote, conjunto de Lotes ou outras hipóteses legalmente admissíveis;

2.2. Os lances deverão ser feitos em voz alta, de forma clara, concreta e visível, de modo a que não ofereçam quaisquer dúvidas aos participantes do Leilão;

2.3. Caso haja lugar à apresentação de Propostas de valor inferior ao valor base da venda, denominadas “Registo de Oferta”, as mesmas manter-se-ão válidas pelo período de 45 dias, devendo ser caucionadas através de cheque caução entregue na inscrição, não podendo ser retiradas antes daquele prazo. No entanto, a adjudicação do(s) Bem(ns) será feita à Proposta de maior valor, reservando-se ao Sr.(ra) Administrador(a) da Insolvência o direito de não adjudicar qualquer Proposta, se estas forem inferiores ao valor base de venda;

3. BENS

3.1. Os imóveis são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, livres de ónus ou encargos, tendo já sido ouvido o(s) credor(es) com garantia real sobre o(s) bem(ns), nos termos do n.º 2 do art.º 164.º do CIRE;

3.2. Os bens móveis são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, sem garantia de quaisquer vícios que possam surgir ou que eventualmente existam;

3.3. Presume-se que os interessados inspecionaram o(s) bem(ns) e conhecem bem as suas características e limitações, declinando-se qualquer responsabilidade pelo seu estado de conservação, assim como qualquer descrição incorreta da informação constante do folheto e que possa induzir em erro;

3.4. A venda dos imóveis está dispensada, nos termos da lei vigente, da apresentação de Licença de Utilização, Certificação Energética e da Ficha Técnica, constituindo ónus do adquirente a sua obtenção, caso o pretenda;

3.5. À Massa Insolvente ou à Solventium não poderão ser assacadas quaisquer responsabilidades por descrições incorretas no folheto que possam induzir em erro, assim como alterações que, relativamente à situação jurídica do prédio ou a licenciamentos, possam ocorrer futuramente e que venham a ser prejudicados por lei ou ato administrativo;

4. PAGAMENTO DO PREÇO

4.1. Com a arrematação dos **bens imóveis**, o arrematante pagará:

a) 20% do valor da venda através de **cheque** emitido à ordem da Massa Insolvente de Armazéns Gema – Importação e Exportação SA., a título de sinal/caução e princípio de pagamento;

b) 5% do valor da venda acrescido de IVA à taxa legal em vigor, referente à liquidação dos serviços prestados pela Solventium enquanto Encarregada de Venda que acresce ao valor da arrematação, a liquidar no dia do Leilão através de **cheque** emitido à ordem de Solventium – Leilões e Vendas Judiciais, Unipessoal, Lda.;

4.2. O remanescente do valor da venda (80%) devem ser liquidados aquando da realização da escritura de compra e venda;

4.3. Com a arrematação dos **bens móveis**, o arrematante pagará:

a) A totalidade do valor da venda através de **cheque** emitido à ordem da Massa Insolvente de Armazéns Gema – Importação e Exportação SA.;

b) IVA à taxa legal em vigor sobre os bens vendidos, através de **cheque sem data** emitido à ordem do IGCP/E.P.E.;

c) 10% do valor da venda acrescido de IVA à taxa legal vigente, para liquidação dos serviços prestados pela Leiloeira/EV, montantes esses que acrescem ao valor da arrematação, que devem ser liquidados no dia do Leilão, através de cheque emitido à ordem de Solventium – Leilões e Vendas Judiciais, Unipessoal, Lda.;

4.4. A falta de quaisquer dos pagamentos supra mencionados, seja pela simples desistência após o encerramento do Leilão ou por falta de provisão do meio de pagamento apresentado, pode determinar que:

a) A venda ao arrematante remisso fique sem efeito;

b) O(s) bem(ns) volte(m) a ser vendido(s) pela forma que se considerar mais conveniente;

c) O arrematante remisso não volte a ser admitido a adquiri-lo(s) novamente;

d) O arrematante remisso fique responsável pela diferença entre o preço pelo qual for vendido o lote/bem(ns), e ainda pelas despesas a que por sua responsabilidade der causa;

5. ESCRITURA PÚBLICA E LEVANTAMENTO DOS BENS MÓVEIS

5.1. A escritura pública dos **imóveis** será efetuada no prazo de 60 dias ou logo que se encontre reunida toda a documentação necessária para o efeito, em data, hora e local a notificar ao adjudicatário;

5.2. O arrematante obriga-se a, logo que lhe sejam solicitados, fornecer todos os elementos necessários à realização dos atos de transmissão, nomeadamente os documentos comprovativos da liquidação e pagamento do IMT e Imposto de Selo, se a eles houver lugar. É ainda da inteira responsabilidade do adjudicatário a obtenção de toda e qualquer documentação e/ou licenciamento que venham a ser exigidos por entidade financeira numa eventual necessidade de recurso a crédito;

5.3. É também da responsabilidade do Promitente-Comprador todos os custos inerentes à compra, nomeadamente o pagamento de impostos (IMT e IS), escritura e registos notariais;

5.4. Após boa cobrança, o comprador fica responsável pelo levantamento dos **bens móveis**, em data e hora a combinar com a Solventium, assumindo o risco pela perda ou deterioração dos mesmos. Em caso de incumprimento, os bens poderão reverter a favor da Massa Insolvente, ficando ainda o comprador responsável por eventuais danos causados.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Eventual Cedência de Posição Contratual carece de aprovação do Sr. Administrador da Insolvência, podendo a mesma não ser admitida;

6.2. Qualquer situação de incumprimento imputável ao arrematante, motivará a perda dos montantes já pagos, seja a que título for;

6.3. Se, por motivos alheios à vontade da Solventium, a venda for considerada sem efeito, por quem de direito, as quantias recebidas serão devolvidas em singelo, sem haver prejuízo para a Massa Insolvente em qualquer circunstância;

6.4. A Solventium, no âmbito das suas funções, ouvidos os interessados na venda, e no interesse da Massa Insolvente poderá:

a) Não vender, desde que os valores atingidos sejam considerados manifestamente insuficientes;