



EXCLUSIVAGORA®

NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

INSOLVÊNCIA

Alcibiades Rui da Costa Pinto

Proc. Insolvência nº 3395/23.4T80AZ

Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro - Juízo de Comércio de Oliveira de Azeméis - Juiz 2

VILA DE CUCUJÃES



TERRENO RÚSTICO COM 3.350 M2

INICIO: 12/05/2025 às 18:00 horas

FIM: 11/06/2025 às 18:00 horas

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

LOCAL: Acesso pela Travessa Dom Crisóstomo de Aguiar - Vila de Cucujães

 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 SEGUINTESS CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA:

1 – PARTICIPAÇÃO NA VENDA EXCLUSIVAGORA®

1.1 - Todas as propostas de aquisição devem feitas através de email para geral@exclusivagora.com ou, por carta registada para a morada da encarregada de venda **EXCLUSIVAGORA®**, devendo a proposta conter todos os dados e a assinatura do adquirente, 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, 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 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) 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

TERRENO RÚSTICO COM 3.350 M2

DESCRIÇÃO:

VERBA 2 - Prédio rústico composto por pinhal, com 3.350 m2, confrontado a Norte por Isaura Ferreira Bastos Manta; a Sul por Joaquim Jesus Martins; a Nascente por Caminho e a Poente por Emília de Ascensão Martins, sito em Faria de Cima, da freguesia de Vila de Cucujães, do concelho de Oliveira de Azeméis, descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis sob o nº 2922, da freguesia de Cucujães, e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo nº 2655, árvore A, da referida freguesia e concelho.

NOTA: NA IMAGEM CONSTA A LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO TERRENO.

LOCALIZAÇÃO:

Acesso pela Travessa Dom Crisóstomo de Aguiar - Vila de Cucujães

ÁREA TOTAL: 3.350,00 m2

COORDENADAS GPS:

40.872661590576; -8.495912551880

ZONA ENVOLVENTE:

Próximo do Comércio e Serviços de Vila de Cucujães;
A 5 Kms de São João da Madeira / A 5.5 Kms de Oliveira de Azeméis / A 9.5 kms de Santa Maria da Feira;
A 2.5 Kms da N1 / A 13 Kms da A1 / A 14 Kms da A29.



VALOR MÍNIMO DE VENDA

€7.700,00

 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

