



# EXCLUSIVAGORA®

## NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

### INSOLVÊNCIA

Sandra Patrícia Mota Ribeiro Sousa  
Proc. Insolvência nº 2669/22.0T8PDL  
Tribunal Judicial da Comarca dos Açores  
Juízo Local Cível de Ponta Delgada - Juiz 2

E

José Francisco Pimentel Sousa  
Proc. Insolvência nº 1265/22.2T8PDL  
Tribunal Judicial da Comarca dos Açores  
Juízo Local Cível de Ponta Delgada

### RIBEIRA SECA - AÇORES



### TERRENO RÚSTICO C/ 7.000 M2

**INICIO:** 23/05/2023 às 18:00 horas

**FIM:** 22/06/2023 às 18:00 horas

**VISITAS:** Por Marcação Prévia / Acesso Público ao Local

**LOCAL:** Caminho da Eirinha e Barreiro Vermelho, Ribeira Seca, 9600-302 Ribeira Grande



Rua José Luís de Andrade, nº 63, 3º Andar, Sala 304

4780-487 Santo Tirso

Tlm: 911 993 749 / 914 552 152 / Tlf: 252 081 786

(chamadas para rede móvel e fixa nacional)

# 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, contatar 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 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;

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/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 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) lícitado(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 juridicamente 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, 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;

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 C/ 7.000 M2

## DESCRIÇÃO:

**VERBA 1** - Prédio rústico, composto por cultura arvense, mata de acácias (talhadio) e leito do curso de água, confrontado a Norte por Manuel Cavaco da Silva (Herdeiros); a Sul por Manuel da Silva Couvinha; a Nascente por Ribeira e a Poente por Caminho, sito em Caminho da Eirinha e Barreiro Vermelho, da freguesia de Ribeira Seca, do concelho de Ribeira Grande, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ribeira Grande sob o nº 1357, da freguesia de Ribeira Seca, e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 63, secção "L", da referida freguesia e concelho

**NOTA:** A IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO E ÁREA DO TERRENO FOI RETIRADA DO SIRGIC.

## LOCALIZAÇÃO:

Caminho da Eirinha e Barreiro Vermelho, Ribeira Seca, 9600-302 Ribeira Grande

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 7.000 m2

## COORDENADAS GPS:

37.793243408203, -25.515892028809

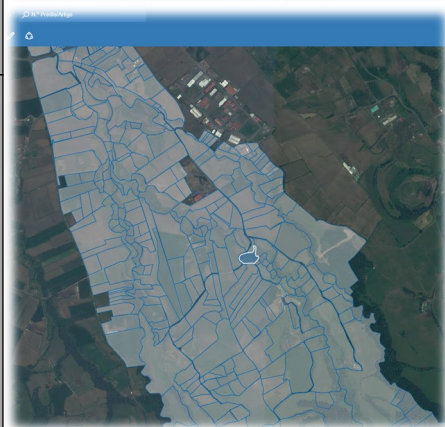
## ZONA ENVOLVENTE:

Próximo de Comércio e Serviços de Ribeira Grande;

A 20 kms de Ponta Delgada;

A 2 kms do Parque Industrial da Ribeira Grande;

A 5 kms do Miradouro do Castelo / A 40 kms da Lagoa Azul e da Lagoa das Sete Cidades.



## VALOR MÍNIMO DE VENDA

# €24.500,00



Rua José Luís de Andrade, nº 63, 3º Andar, Sala 304

4780-487 Santo Tirso

Tlm: 911 993 749 / 914 552 152 / Tlf: 252 081 786

(chamadas para rede móvel e fixa nacional)