

## Sintra

**LEILÃO ELETRÓNICO**

Início 13-03-19 [17h] | Fim 10-04-19 [12h30]  
Podendo prolongar-se por períodos de 30"



**Emídio Ramos Russo e Maria Albertina Duarte Claro Russo**

Proc. nº 167/17.9T8SNT - Comarca de Lisboa

Oeste - Juízo de Comércio de Sintra - Juiz 5



Gestor Comercial:  
Gonçalo Felizol - 916 692 364

Visitas:  
Por marcação prévia.



## 1. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

### 1.1. O Leilão é público.

1.2. Os interessados deverão efetuar previamente o registo na plataforma: o processo através do qual qualquer pessoa, singular ou coletiva, se pode inscrever no website e participar na apresentação de propostas, de acordo com as condições aplicáveis; o registo constitui requisito prévio à participação.

1.3. Não há impedimento à apresentação de propostas de valor inferior ao valor base de venda. Contudo, a adjudicação será feita à proposta de maior valor, reservando-se ao(à) Administrador(a) de Insolvência o direito de não adjudicar qualquer proposta, se estas forem inferiores ao valor base de venda, sendo que as ofertas abaixo do preço base, denominadas "Registo de Oferta", têm a validade de 45 dias, não podendo ser retiradas antes do referido prazo, sem prejuízo de poderem ser efetuadas outras diligências de venda no sentido de obter melhores resultados, sendo o ofertante informado, podendo melhorar a oferta apresentada.

## 2. FUNCIONAMENTO DO LEILÃO

2.1. Aos interessados compradores será concedido acesso à plataforma avaliberica.pt, na qual ficará como utilizador certificado, devendo registar-se através do portal, seguindo os passos aí indicados.

2.2. As propostas/licitações serão registadas em caixa própria protegida.

2.3. O fecho do leilão é controlado automaticamente pelo sistema tendo por referência a hora do servidor onde está instalada a plataforma avaliberica.pt; o leilão terminará à hora definida se nos 30 segundos anteriores ao fecho previsto não forem efetuadas novas propostas/licitações; caso contrário, a hora de fecho será incrementada automaticamente, e o leilão terminará quando se verificarem 30 segundos sem novas propostas/licitações.

2.4. Se forem detetadas irregularidades na licitação, as ofertas poderão ser desconsideradas.

2.5. O prazo das licitações poderá ser prolongado, caso seja detetado algum erro que possa prejudicar o normal funcionamento do leilão.

2.6. Os interessados podem seguir todas as operações por internet.

## 3. BEM(NS)

3.1. O(s) imóvel(eis) é(são) vendido(s) no estado físico e jurídico em que se encontra(m), livre(s) de ónus ou encargos, tendo já sido ouvido(s) o(s) credor(es) com garantia real sobre o(s) bem(ens), nos termos do n.º 2 do art. 164.º do CIRE.

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

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

3.4. À Massa Insolvente ou à Avalibérica 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(s) prédio(s) 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 do(s) bem(ens) imóvel(is), o arrematante pagará, no prazo de 5 (cinco) dias, por cheque ou transferência bancária:

a) **20%** do valor da venda, através de cheque emitido à ordem de **Massa Insolvente de Emídio Ramos Russo e Maria Albertina Duarte Claro Russo** a título de sinal e princípio de pagamento.

b) **5%** do valor da venda, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, referente aos serviços prestados pela encarregada de venda, que acrescem ao valor da arrematação, a liquidar através de cheque emitido à ordem da Lusoparticipações Avalibérica, S.A. ou transferência bancária para o IBAN/BIC SWIFT: PT50 0018 000343936285020 60/TOTAPTPL, Banco Santander Totta S.A.

4.2. Os restantes **80%** do valor da venda devem ser liquidados aquando da realização da escritura de compra e venda.

4.3. A falta de quaisquer pagamentos referidos anteriormente, 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 do arrematante remisso fique sem efeito.
- b) O(s) bem(ens) 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 arrematou e o preço pelo qual for vendido o lote ou bem, e ainda pelas despesas a que der causa.

## 5. ESCRITURA PÚBLICA

5.1. A escritura pública do(s) imóvel(eis) será efetuada no prazo de 30 dias ou logo que se encontre reunida toda a documentação necessária para o efeito, em data, hora e local a notificar, com 8 dias de antecedência, 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 todas e quaisquer documentações ou licenciamentos que venham a ser exigidos por entidade financeira, em caso de recurso a crédito.

5.3. É da responsabilidade do promitente-comprador todos os custos inerentes à compra, nomeadamente o pagamento de IMT e Imposto de Selo, escritura e registos.

## 6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Eventuais Cedências de Posição Contratual carecem de aprovação do(a) Administrador(a) da Insolvência, podendo as mesmas não serem admitidas.

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 Avalibérica, a venda for considerada sem efeito, por quem de direito, as quantias recebidas serão devolvidas em singelo, não havendo lugar ao prejuízo da Massa Insolvente em qualquer circunstância.

6.4. A Avalibérica, 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.
- b) Exigir, sempre que o entender, que os pagamentos sejam feitos em cheque visado ou dinheiro.
- c) Não considerar vendas não sinalizadas.
- d) Interromper, cancelar ou anular o ato, desde que sejam detetadas irregularidades ou conluio entre os participantes.

6.5. A venda é efetuada nos termos do disposto no art. 834º e 837º do CPC, por estabelecimento de leilão, Lusoparticipações Avalibérica, S.A., entidade devidamente acreditada pelo D.L. n.º 155/2015 de 10 de Agosto, portadora do seguro de responsabilidade civil no valor de 200.000,00€, Apólice n.º RC63467519 – Fidelidade – Companhia de Seguros, S.A.

6.6. A participação no leilão implica a aceitação integral das presentes condições do regulamento, estabelecendo-se para a resolução de qualquer conflito emergente o foro da comarca competente.

A Administração

**Insolvência:** Emídio Ramos Russo e Maria Albertina Duarte Claro Russo

**Processo:** 167/17.9T8SNT - Comarca de Lisboa Oeste - Juízo de Comércio de Sintra - Juiz 5

#### Informação Predial

**Descrição** Prédio urbano, destinado a habitação, composto por: 1) casa com logradouro, com 2 divisões de utilização independente - rés-do-chão com 3 assoalhadas, cozinha e casa de banho e 1.º andar; 2) casa de rés-do-chão com três divisões; 3) casa de rés -do-chão de tipologia T2; 4) casa de rés-do-chão com 2 divisões.

**2.ª Conservatória do Registo Predial de Sintra:** 1398/Santa Maria e São Miguel

**Matriz Urbana:** 1651, 2083, 2086 e 2089/União Das Freguesias De Sintra (santa Maria E São Miguel, São Martinho E São Pedro De Penaferrim)

**Localização:** Praceta Florbela Espanca, Lote 15 - **Santa Maria e São Miguel - Sintra**

**Valor Patrimonial:** 173.321,57€

**Coordenadas GPS:** 38.81170, -9.36916

#### Áreas (m2)

<b>Construção:</b>	297,00	<b>Coberta:</b>	209,00	<b>Descoberta:</b>	359,00
<b>Total:</b>	568,00				

#### Informação Adicional

3 casas encontram-se arrendadas, sendo o valor global das rendas 855,26€/mês.

#### Fotografias



#### Condições de Venda

**Valor Base**

201.000,00 €

**Comissão Avalibérica** 5% sobre o valor da arrematação acrescido de IVA (conforme condições de venda - pág. 1)

**Pagamento** 20% de sinal  
80% até ao acto da escritura notarial



AUCTIONS & SALES

Trav. Casal do Cego, Fracção B  
Zona Industrial Casal do Cego  
Marrazes - Apto 2926  
2401-902 LEIRIA

E.N. 125, Nº 200, 1º · Maritenda  
8100-069 Boliqueime  
ALGARVE

Rua Padre Américo  
Nº 19B, 1º esq. Telheiras  
1600-548 LISBOA

Av. Arriaga, Nº 50, 2º · Sala 5  
9000-060 Funchal  
MADEIRA

Rua Dominguez Alvarez  
Escritório 4.6, Nº 44  
4150-801 PORTO

Av. D. João III, Nº 33  
(unoffice center)  
9500-310 Ponta Delgada  
AÇORES

T.+351 707 100 561 · F.+351 244 834 722  
E. geral@avaliberica.pt

**avaliberica.pt**