

### **Registo no Site Domus Legis®**

- Os licitantes e possíveis arrematantes devem estar devidamente registados no site da Domus Legis® antes de efetuar qualquer licitação.
- Na criação de conta no site domuslegis.pt devem constar todos os elementos de identificação necessários à faturação, como nome, morada/sede, NIF ou NIPC.
- Após finalização do registo, será solicitada a confirmação da conta de e-mail. A confirmação é imprescindível para validar o e-mail solicitado e ser-lhe permitido licitar.
- O licitante assume a veracidade dos dados facultados, bem como todas as obrigações e responsabilidades decorrentes de tal ato, nomeadamente de adquirir o(s) bem(ns) pelo valor que ofereceu, em conformidade com o estabelecido na lei e nestas Condições Gerais de Venda.

### **Sobre os Bens em Leilão**

- Os bens (imóveis ou móveis sujeitos ou não a registo) são vendidos nas condições, estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que a Domus Legis® declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação ou funcionamento. Se nada for informado em contrário, são transmitidos livres de ónus ou encargos, pessoas e bens. Cabe aos interessados verificar os bens, presumindo-se que ao licitar está na posse de toda a informação e conhece o estado real dos mesmos. Não pode o pagamento ser condicionado à obtenção de elementos ou realização de visitas, porquanto todas as questões relacionadas com os bens em venda presumem-se tratadas *a priori*, isto é o licitante declara ao licitar que conhece e tem perfeita consciência do estado do bem licitado.
- O Dec-Lei 84/2021 – “Defesa do Consumidor” que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, por força do artigo 4.º n.º 1 alínea a) não se aplica às vendas efetuadas no âmbito da liquidação de ativos em processo de insolvência ou em processo executivo. É conferido carácter vinculativo às licitações efetuadas, ao licitante fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua licitação.
- Todos os leilões eletrónicos são compostos por um período de visitas aos bens – em horário pré-definido ou por marcação. Quando o período de visitas é pré-definido, o horário e morada física em que os bens podem ser visitados estão divulgados na área do leilão eletrónico e/ou na área do bem. Quando o tipo de visitas é por marcação, deverá contactar a Domus Legis®, de forma a agendar a visita. O comprador fica responsável pela vistoria do bem, não podendo a falta desta análise ser imputada à Domus Legis®.
- A venda dos imóveis nos processos de insolvência está dispensada, nos termos da lei, da apresentação de Licença de Utilização, Certificação Energética e da Ficha Técnica.

### **Duração do Leilão Eletrónico**

- O leilão decorrerá no período publicitado na área do leilão, sendo constituído por uma data e hora de início e uma data e hora de fim.
- Nos últimos 5 minutos de cada leilão, as novas licitações reiniciam a contagem decrescente em 5 minutos. Assim, por exemplo, se um leilão está agendado para terminar às 15:00, e acontece uma licitação às 14:58, o leilão prolonga-se, automaticamente, por mais 5 minutos, terminando às 15:03 e assim sucessivamente. O leilão termina quando mais nenhuma licitação é apresentada dentro do tempo restante.
- Todos os bens em leilão estão identificados com um temporizador decrescente em horas, minutos e segundos.

### **Funcionamento do Leilão Eletrónico**

- O licitante, ao licitar, assume a responsabilidade decorrente de tal ato, nomeadamente de adquirir o bem, pelo valor que ofereceu, em conformidade com o estabelecido na lei e nestas Condições Gerais de Venda.
- Quando a licitação vencedora é inferior ao valor mínimo ou ao valor base, na falta de valor mínimo, considera-se Registo de Oferta. É conferida a esta licitação carácter vinculativo.
- Cada lote em leilão eletrónico, apresenta os seguintes valores:
  - Valor Base: valor atribuído ao bem ou conjunto de bens que integram um determinado lote.
  - Valor Mínimo: valor correspondente a partir do qual o bem se considera vendido.
  - Valor de Abertura: valor a partir do qual serão aceites licitações com vista à venda do bem. Quando o valor das licitações realizadas for superior ao Valor de Abertura, mas inferior ao Valor Mínimo, cabe à Leiloeira decidir sobre a sua aceitação ou não, de acordo com a decisão do(a) Administrador(a) da Insolvência/Agente de Execução/Vendedor.
  - Licitação Atual: valor da licitação mais elevada, recebida até ao momento.
- Os lances mínimos de licitação são de:
  - € 50,00 para lotes com “Valor de Base” igual ou inferior a € 500,00;
  - € 100,00 para lotes com “Valor de Base” de € 501,00 a € 5.000,00;
  - € 500,00 para lotes com “Valor de Base” de € 5.001,00 a € 10.000,00;
  - € 1.000,00 para lotes com “Valor de Base” de € 10.001,00 a € 50.000,00;

- € 2.000,00 para lotes com “Valor de Base” de € 50.001,00 a € 100.000,00;
  - € 5.000,00 para lotes com “Valor de Base” de € 100.001,00 a € 250.000,00;
  - € 10.000,00 para lotes com “Valor de Base” superior a € 250.000,00.
- Os licitantes serão avisados, por email, caso surja uma licitação que supere a sua. A Domus Legis® não se responsabiliza por eventuais atrasos na entrega do e-mail, dado que o serviço de entrega e receção do correio eletrónico não é de sua responsabilidade.
- Todas as restantes licitações (que não venceram o leilão) são automaticamente arquivadas.

### **Comissões pelos Serviços Prestados**

- Ao valor da venda acresce uma comissão pelos serviços prestados pela Domus Legis® e IVA respetivo, cujo pagamento é da responsabilidade do comprador (seja o mesmo, particular, pessoa coletiva /sociedade, credor hipotecário, entidade bancária ou financeira, entidade com direito de preferência ou de opção e de remição), nomeadamente:
  - **Bens Imóveis:** 5% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
  - **Bens Móveis:** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
  - **Quinhões Hereditários e Direitos (Usufrutos, Quotas, Meações, Ações e Outros):** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor).
  - **Unidade Industrial Completa/Estabelecimento Comercial:** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
  - Casos específicos serão indicados nas condições específicas do leilão e/ou na área de informação dedicada ao leilão eletrónico e/ou ao produto em concreto.
- Em caso de adjudicação de um ou mais bens, o licitante será contactado após o término do leilão, de forma a proceder ao pagamento da comissão, dos bens e respetivo levantamento.
- Nos casos em que o valor licitado, apesar de ser o mais elevado, é inferior ao valor de venda do bem, o licitante será oportunamente contactado a fim de lhe ser comunicada a posição da leiloeira.

## **Pagamento dos Bens**

- **Bens Imóveis:**
  - O arrematante e promitente-comprador pagará, com a Adjudicação/Arrematação, 10% do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, bem como o valor correspondente pelos serviços prestados pela leiloeira;
  - Os direitos preferência/remição de inquilino/remidor, estão sujeitos às presentes condições gerais de venda;
  - O remanescente do preço será pago na data da escritura de compra e venda, a realizar no prazo máximo de 30 dias;
  - Na eventualidade de existir o recurso ao financiamento bancário, terá o proponente/comprador o dever de informar, antecipadamente, a Domus Legis® dessa necessidade, suportando os encargos relacionados com a obtenção de toda a documentação exigida pela entidade bancária;
  - A escritura pública de compra e venda será agendada pelo Estabelecimento de Leilão logo que toda a documentação indispensável para o efeito se encontre reunida e será realizada em local determinado pelo Sr(a). Administrador(a) da Insolvência/Agente de Execução/Vendedor, sendo regra geral, na área geográfica do seu domicílio profissional.
- Se por motivos alheios à Leiloeira, a escritura de compra e venda não for celebrada - por decisão do Administrador de Insolvência ou por decisão judicial/Agente de Execução/Vendedor, nomeadamente em caso de irregularidade ou outro vício que seja impeditivo ou torne inválida ou ineficaz a venda - quaisquer quantias pagas pelo arrematante ser-lhe-ão devolvidas em singelo.
- **Bens Móveis:**
  - Com a arrematação haverá lugar ao pagamento da totalidade do valor proposto e respetivo IVA;
  - No caso de aquisição de bens móveis sujeitos a registo (veículos/motociclos/embarcações), compete ao proponente/comprador o pagamento do(s) emolumento(s) referente(s) ao registo de propriedade, a seu favor, na Conservatória de Registo e/ou Capitania competente.
- O não pagamento do preço, não levantamento dos bens ou desistência, terá as seguintes implicações:
  - A venda ser considerada sem efeito;
  - Não poder concorrer a nova venda;
  - Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados;
  - Não reaver o valor pago a título de sinal;

- Ser chamado a ressarcir a massa insolvente e a Domus Legis®, pela diferença do valor que o respetivo bem móvel ou imóvel venha a ser adjudicado (aplica-se quando a adjudicação se efetue ao licitante anterior ou quando a adjudicação se concretize através de nova ação de venda).
- Bloqueio temporário ou definitivo da conta do licitante.

### **Modalidades de Pagamento**

- Nos termos do disposto 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 dos bens licitados, o pagamento poderá ser feito através das seguintes modalidades:
  - Transferência Bancária para o IBAN indicado no resumo das adjudicações;

### **Legitimidade no Acesso ao Serviço**

- O leilão eletrónico não poderá ser utilizado por pessoas que não tenham capacidade jurídica plena para a celebração de contratos onerosos, não podendo, nomeadamente, ser utilizado por menores de dezoito anos.
- A Domus Legis®, não assume qualquer responsabilidade resultante do facto de os participantes não possuírem capacidade jurídica plena para venderem ou comprarem os produtos.
- Os participantes no leilão deverão informar a Domus Legis® de qualquer situação que limite a sua capacidade jurídica, considerando-se que, se nada for comunicado nesse sentido, será assumido que têm capacidade jurídica plena.
- O participante do leilão obriga-se a manter confidencial a senha de acesso do leilão eletrónico e não poderá usar uma identificação de acesso de que não seja titular. O participante do leilão assume toda a responsabilidade pelas operações efetuadas através da utilização desse dado, ainda que por terceiros, com ou sem a sua autorização, assumindo ainda a responsabilidade pela não divulgação da senha de acesso.
- A leiloeira poderá suspender o acesso ao site sempre que este 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 ou exercida pelo participante do leilão e relacionada com o leilão eletrónico.
- Na eventualidade da conta de um participante do leilão ser suspensa ou cancelada, as obrigações assumidas por esse participante do leilão, nomeadamente a obrigação de pontual pagamento de quaisquer montantes em

dívida e de conclusão de negócios a que se tenha proposto enquanto comprador, não se extinguem, devendo o participante do leilão cumprir tais obrigações.

### **Responsabilidade do Participante do Leilão**

- Na utilização do leilão eletrónico, o participante obriga-se a não adotar comportamentos que infrinjam a ordem jurídica vigente ou que lesem interesses ou posições juridicamente protegidas, obrigando-se ainda a não perturbar ou degradar a qualidade do serviço.
- O participante do leilão, compromete-se a observar todos os procedimentos indicados pela leiloeira para a correta utilização do leilão eletrónico e a pautar a sua atuação por elevados padrões de seriedade, prestando apenas informações verdadeiras e atualizadas.
- Não é permitida a participação num leilão com intuítos especulativos, com o objetivo de promover o aumento ou a diminuição do preço do produto leiloadado, quer pelo lançamento de ofertas de compra ou de venda, quer pelo incitamento ou provocação do lançamento dessas ofertas, não sendo igualmente permitido, de forma alguma, manipular o processo de realização dos leilões ou influenciar o comportamento dos demais utilizadores do leilão eletrónico, bem como praticar qualquer ato que implique uma sobrecarga injustificada, ou que possa danificar ou interferir com o sistema informático do leilão eletrónico.
- O participante do leilão não poderá utilizar qualquer programa informático, mecanismo ou processo manual de monitorização ou reprodução, total ou parcial, do conteúdo constante das páginas eletrónicas do leilão eletrónico, sem a autorização expressa, por escrito, da leiloeira.
- O participante do leilão assume a responsabilidade pela conclusão das licitações realizadas através do leilão eletrónico, nomeadamente o de adquirir o bem pelo valor que ofereceu, bem como pelo cumprimento da respetiva legislação aplicável.

### **Responsabilidade do Arrematante/Comprador**

- **Bens Imóveis**
  - É da exclusiva responsabilidade do licitante 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) da Insolvência se encontra dispensado de apresentar, e que não inviabiliza a concretização do ato;
  - Na eventualidade de existir o recurso ao financiamento/crédito bancário, terá o proponente/promitente-comprador de informar, previamente, a Domus Legis® dessa carência, sabendo previamente 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) da Insolvência esteja dispensado(a) de apresentar, nomeadamente a referida na alínea anterior;

- É da exclusiva responsabilidade do proponente/promitente-comprador assumir todos os custos inerentes à aquisição, nomeadamente os impostos aplicáveis.

- **Bens Móveis**

- O licitante/participante do leilão, após a confirmação dos pagamentos necessários e a emissão do Título de Adjudicação, assume o encargo e a obrigatoriedade de efetuar a remoção/levantamento dos bens adquiridos, no local onde os mesmos se encontram, num prazo máximo de 10 dias, exceto se outro prazo for acordado com a imprescindível aprovação do(a) Administrador(a) da Insolvência;
- O não cumprimento do prazo fixado para a remoção/levantamento dos bens determina a reversão dos bens, 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;
- No decurso da remoção/levantamento dos bens, o serviço de guarda e vigilância dos mesmos e/ou das instalações fica a cargo, e é da exclusiva responsabilidade, do comprador, com o acompanhamento da Domus Legis®;
- O comprador compromete-se a proceder, unicamente, à remoção/levantamento dos bens constantes no lote adquirido, assim como, 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;
- O comprador deverá manter toda a documentação existente nas instalações, e que não seja referente aos lotes removidos/levantados, intacta.

**Responsabilidade da Domus Legis®**

- É da responsabilidade da Domus Legis®:
  - A colocação de bens em leilão, bem como a informação introduzida no site;
  - Assegurar o seu funcionamento, garantindo a confidencialidade da identificação dos licitantes.
- Não é da responsabilidade da Domus Legis®:
  - Prejuízos que resultem de falhas ou deficiências do site ou das operações de manutenção do mesmo que ocorram por eventos imprevisíveis e

insuperáveis, alheios à sua vontade ou controlo, que a impeçam, total ou parcialmente, definitiva ou temporariamente, de cumprir obrigações emergentes do contrato e/ou que resultem do incumprimento, mora ou cumprimento defeituoso que não sejam imputáveis, a título de dolo ou de culpa grave, à Leiloeira ou seus representantes, agentes, auxiliares ou quaisquer outras pessoas que esta utilize para cumprimento das obrigações;

- Falhas ou ineficácia dos equipamentos eletrónicos utilizados pelos licitantes ou por divergências horárias desses dispositivos.
- A Domus Legis®, enquanto estabelecimento de leilão, reserva-se aos seguintes direitos:
  - Não adjudicar caso os valores obtidos sejam considerados insuficientes;
  - Cancelar ou suspender as vendas, quando estas ocorrerem de forma irregular;
  - Exigir, caso ache necessário, que os pagamentos sejam feitos em cheque visado;
  - Considerar sem efeito as arrematações que não obtiverem pagamento de sinal.
- Atendendo à dificuldade da confirmação da identidade dos utilizadores da Internet, são da exclusiva responsabilidade do Licitante as declarações que presta, designadamente quanto à identificação do seu ou seus representados, qualidade e poderes.
- A Domus Legis® declina toda e qualquer responsabilidade pela autenticidade das marcas dos produtos/bens que se encontram em venda.

#### **Dados Pessoais - RGPD**

- A Domus Legis® recolherá e procederá ao tratamento informático dos dados pessoais do participante do leilão, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual será responsável.
- Os dados pessoais fornecidos pelo participante do leilão serão utilizados exclusivamente para fins ligados à execução do respetivo contrato, bem como para atividades de informação e marketing da leiloeira.
- O participante do leilão compromete-se a fornecer e a manter atualizados e verdadeiros 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 ou incompletos, constituem motivo para a imediata suspensão ou cessação da prestação do leilão eletrónico, bem como para a resolução do respetivo contrato.



### **Notificações**

- O participante do leilão concorda em receber as notificações relacionadas com o leilão eletrónico, incluindo eventuais alterações às presentes Condições Gerais de Venda, para a caixa de correio eletrónico associada ao seu registo.

### **Lei e foro aplicável**

- A venda é efetuada nos termos do disposto no art.º 834 do Código do Processo Civil.
- A Domus Legis® está 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 RC2542592 Hiscox, S.A..
- Nos termos do disposto no artigo 825.º n.º 1 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 e sendo aquele, simultaneamente, executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.
- Para todas as questões não reguladas expressamente nas presentes Condições Gerais de Venda aplicar-se-á a Lei Portuguesa.