LEILOVERSATIL

# LEILÃO ELETRÓNICO

Proc. n.º 448/25.8T8FND
Insolvência de Maria Jose Lopes Alves

## INÍCIO 27-10·2026 | FIM 26·11·2026



Direito a quota ilíquida e indivisa na herança aberta por óbito de Maria Luísa Lopes Fernandes - NIF de Herança: 752585215, na proporção de 1/3, da qual faz parte o seguinte bem imóvel: - Prédio urbano composto de casa de alvenaria com loja e 1.º andar. Tem na loja 2 divisões e no 1.º andar 4, sita na Rua do mercado, 6215-312 PAUL, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 153, da freguesia de PAUL, concelho da Covilhã, distrito de Castelo Branco;

Rua de S. Pedro, n.º 41 - Guarda Nova
2430-162 Marinha Grande
www.leiloversatil.pt | geral@leiloversatil.pt
+351 244 838 127

**Processo nº 448/25.8T8FND**

**Tribunal Judicial da Comarca de Castelo Branco, Juízo de Comércio do Fundão**

**Insolvência de Maria Jose Lopes Alves.**

## Listagem de Bens

**Bens Imóveis**

| Verba Nº | Descrição | Localização | Fotografia | Valor Mínimo |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Direito a quota ilíquida e indivisa na herança aberta por óbito de Maria Luísa Lopes Fernandes - NIF de Herança: 752585215, na proporção de 1/3, da qual faz parte o seguinte bem imóvel:<br>- Prédio urbano composto de casa de alvenaria com loja e 1.º andar. Tem na loja 2 divisões e no 1.º andar 4, sita na Rua do mercado, 6215-312 PAUL, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo **n.º 153**, da freguesia de PAUL, concelho da Covilhã, distrito de Castelo Branco; | Rua do Mercado, 6215-312 PAUL. |  | **3 689,46 €** |

**Cabe à LEILOVERSÁTIL assegurar o correto e regular funcionamento do Leilão Eletrónico, o qual se rege pelas presentes Condições Gerais de Venda.**

**1. REGISTO NO SITE DA LEILOVERSÁTIL**

1.1. O Leilão é público, devendo os interessados efetuar previamente o registo na plataforma www.LEILOVERSÁTIL.pt, processo através do qual qualquer pessoa, singular ou coletiva, se pode inscrever na website e participar, de acordo com as condições aplicáveis.

1.2. Os dados fornecidos serão utilizados para a emissão da(s) respetiva(s) fatura(s) e do Título de Adjudicação, salvo se, no momento do cumprimento das suas obrigações, e desde que previamente autorizado pelo Exmo.(a) Sr.(a) Dr.(a) Administrador(a) da Insolvência, o participante indicar outros elementos para o efeito.

1.3. O licitante/participante declara que os dados fornecidos são verdadeiros e assume integral responsabilidade pelas consequências decorrentes da falta de veracidade dessa informação.

1.4. Com a realização do registo na plataforma eletrónica do site da LEILOVERSÁTIL, o licitante/participante declara ter pleno conhecimento e aceitar integralmente os termos constantes das presentes Condições Gerais de Venda.

**2. SOBRE OS BENS EM LEILÃO**

2.1. Os bens, sejam imóveis ou móveis, sujeitos ou não a registo, serão vendidos livres dos ónus e encargos que caduquem com a venda, nos termos do artigo 824.º, n.º 2 do Código Civil, e nas condições e no estado físico e jurídico em que se encontram, incluindo eventuais direitos de terceiros que subsistam à venda, designadamente arrendamentos. Compete ao licitante/participante assegurar-se do conhecimento dessas condições antes de participar no leilão.

2.2. Todos os leilões dispõem de um período destinado à visita dos bens (imóveis ou móveis, sujeitos ou não a registo), que poderá ocorrer em horário previamente definido ou mediante marcação prévia. Quando o período de visitas for previamente estabelecido, o horário e a morada onde os bens poderão ser visitados estarão indicados no catálogo do leilão e/ou na área do bem destinada a esse efeito. Caso as visitas se realizem mediante marcação, o licitante/participante deverá contactar a **LEILOVERSÁTIL** para solicitar o agendamento ou confirmar a data e o horário previamente definidos. É responsabilidade exclusiva do licitante/participante proceder à vistoria/visita dos bens, não podendo ser imputada à **LEILOVERSÁTIL** qualquer responsabilidade pela eventual não realização dessa diligência.

2.3. O Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro — relativo à Defesa dos Direitos do Consumidor e 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 realizadas no âmbito da liquidação de ativos em processos de insolvência ou em processos executivos. Assim, as licitações efetuadas são vinculativas, não sendo permitido ao licitante/participante requerer a anulação da sua licitação.

**3. DURAÇÃO DO LEILÃO ELETRÓNICO**

3.1. O leilão eletrónico terá lugar no website https://www.LEILOVERSÁTIL.pt/ , decorrendo no período indicado no respetivo anúncio, o qual estabelece expressamente a data e hora de início, bem como a data e hora de encerramento.

3.2. As licitações poderão ser efetuadas até à data e hora limite indicadas pelo temporizador do leilão eletrónico. No entanto, caso sejam submetidas novas licitações nos últimos cinco minutos do prazo inicialmente previsto para o encerramento do leilão, o sistema prolongará automaticamente a contagem decrescente por mais cinco minutos. Por exemplo, se o término do leilão estiver agendado para as 15:00 horas e for registada uma licitação às 14:57 horas, o prazo será automaticamente prorrogado até às 15:02 horas, e assim sucessivamente, enquanto forem apresentadas novas licitações dentro do tempo adicional concedido. O leilão eletrónico apenas será encerrado quando não for registada qualquer licitação no período de tempo restante. Contudo, a LEILOVERSÁTIL não poderá ser responsabilizada por eventuais atrasos decorrentes do funcionamento do sistema informático durante o processo de licitação.

3.3. Todos os lotes/bens (sejam imóveis ou móveis, sujeitos ou não a registo) disponibilizados em leilão eletrónico possuem um temporizador decrescente, que indica, de forma contínua, o tempo restante em dias, horas, minutos e segundos até ao encerramento do respetivo leilão.

**4. FUNCIONAMENTO DO LEILÃO ELETRÓNICO**

4.1. Ao apresentar uma licitação, o licitante/participante assume plena responsabilidade pelo ato, comprometendo-se a adquirir os bens (imóveis ou móveis, sujeitos ou não a registo) pelo valor oferecido, em conformidade com o disposto na lei e nas presentes Condições Gerais de Venda.

4.2. Em cada leilão eletrónico, são disponibilizados três (3) valores distintos para cada lote ou bem:

4.2.1. **Valor Base –** corresponde ao montante mínimo a partir do qual o(s) lote(s)/bem(ns) se considera(m) vendido(s), sendo a adjudicação efetuada ao licitante que apresentar a proposta de valor mais elevado.

4.2.2. **Valor Mínimo –** corresponde a um montante que, regra geral, é 15% inferior ao Valor Base. As licitações apresentadas dentro do intervalo entre o Valor Mínimo e o Valor Base não asseguram, por si só, a venda imediata do(s) lote(s)/bem(ns), ficando a sua

aceitação sujeita à apreciação dos Credores e do(a) Administrador(a) Judicial, salvo indicação em contrário.

4.2.3. **Valor Atual –** montante mais alto licitado e recebido até ao momento;

4.3. Os lances mínimos de licitação são de:

- €5,00 para a verba com o valor igual ou inferior a €50,00;
- € 50,01 para a verba com valor igual ou inferior a €500,00;
- € 100,00 para a verba com valor igual ou superior a € 500,01 até € 5.000,00;
- € 500,00 para a verba com valor igual ou superior a € 5.000,01 € até € 10.000,00;
- €1.000,00 para a verba com valor igual ou superior a € 10.000,01 até € 50.000,00;
- € 2.000,00 para a verba com valor igual ou superior a € 50.000,01 € até € 100.000,00;
- € 5.000,00 para a verba com valor igual ou superior a 100.000,01 € até € 250.000,00;
- € 10.000,00 para a verba com valor igual ou superior a € 250.000,01.

4.4. O licitante/participante será notificado por correio eletrónico sempre que for apresentada uma licitação que ultrapasse a sua. No entanto, a LEILOVERSÁTIL isenta-se de qualquer responsabilidade por eventuais falhas no sistema ou atrasos na emissão, entrega ou receção do email no servidor do destinatário, uma vez que a gestão desse serviço de correio eletrónico não se encontra sob a sua responsabilidade ou controlo.

4.5. Todas as licitações efetuadas durante o decorrer de cada leilão eletrónico que não resultem vencedoras serão, automaticamente, arquivadas pelo sistema.

## 5. COMISSÕES PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

5.1. Ao valor da venda acresce a comissão e o respetivo IVA, referentes aos serviços prestados pela LEILOVERSÁTIL, cujo pagamento é da responsabilidade do adquirente/comprador, seja este particular, pessoa coletiva/sociedade, credor hipotecário, entidade bancária ou financeira, ou entidade com direito de preferência, opção ou remição, conforme detalhado a seguir:

5.1.1. Bens Imóveis – 5% acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
5.1.2. Bens Móveis – 10% acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
5.1.3. Direitos (quinhões hereditários, quotas sociais ou outros) – 10% acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
5.1.4. Estabelecimento Comercial – 10% acrescido do IVA à taxa legal em vigor;
5.1.5. Casos particulares serão especificados nas condições específicas do leilão e/ou na área de informação dedicada ao referido leilão e/ou aos lotes/bens em venda.

5.2. O titular de direito de preferência ou de remição que exerça o respetivo direito substitui-se ao proponente/promitente-comprador nas mesmas condições da venda, ficando igualmente obrigado ao pagamento da comissão e do respetivo IVA referentes aos serviços prestados pela LEILOVERSÁTIL, nos termos do ponto anterior.

5.3. No caso de adjudicação de um ou mais lotes/bens, o licitante/participante será contactado posteriormente, a fim de efetuar o pagamento da comissão, do valor oferecido pelo(s) lote(s)/bem(ens) adjudicado(s) e proceder ao respetivo levantamento.

5.4. Nas situações em que o valor licitado, embora seja o mais elevado, seja inferior ao valor de venda do(s) lote(s)/bem(ens), o licitante/participante será, oportunamente, contactado para lhe ser comunicada a decisão do(a) Administrador(a) Judicial.

## 6. PAGAMENTO DOS BENS E LOTES ADJUDICADOS

6.1. BENS IMÓVEIS / DIREITOS (QUINHÕES, QUOTAS SOCIAIS E OUTROS) / ESTABELECIMENTO COMERCIAL

6.1.1. Com a adjudicação e consequente emissão do Título de Adjudicação, o proponente/promitente-comprador deverá pagar 20% do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, bem como o montante relativo aos serviços prestados pela **LEILOVERSÁTIL**;
6.1.2. O valor remanescente será pago aquando da outorga da escritura pública de compra e venda, a realizar no prazo máximo de 60 dias, salvo deliberação em contrário autorizada pelo(a) Administrador(a) Judicial;
6.1.3. Caso seja necessário recorrer a financiamento bancário, o proponente/promitente-comprador deverá informar previamente a **LEILOVERSÁTIL** dessa circunstância, assumindo os encargos inerentes à obtenção de toda a documentação exigida pela entidade bancária;
6.1.4. A escritura pública de compra e venda será agendada pela **LEILOVERSÁTIL** assim que toda a documentação necessária esteja reunida, sendo realizada em local designado pelo(a) Administrador(a) Judicial (normalmente na área geográfica do seu domicílio profissional), salvo deliberação em contrário por parte deste, sendo o proponente/promitente-comprador devidamente notificado.

6.2. BENS MÓVEIS

6.2.1. Com a adjudicação e consequente emissão do Título de Adjudicação, o proponente/promitente-comprador deverá pagar a totalidade do valor proposto, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, bem como o montante correspondente aos serviços prestados pela **LEILOVERSÁTIL**.
6.2.2. Em caso de aquisição de bens móveis sujeitos a registo (como viaturas, motociclos ou embarcações), incumbe ao proponente/promitente-comprador suportar o pagamento dos emolumentos relativos ao registo de propriedade em seu nome junto da Conservatória de Registo e/ou Capitania competente.

6.3. Qualquer situação de incumprimento imputável ao proponente/promitente-comprador implicará as seguintes consequências:

6.3.1. A anulação da venda;
6.3.2. A proibição de participação em nova venda;

6.3.3. A responsabilização criminal e/ou civil pelos danos ou prejuízos causados;
6.3.4. A perda dos montantes já pagos, independentemente da sua natureza.

6.4. Caso, por motivos alheios à LEILOVERSÁTIL, a venda seja considerada sem efeito ou anulada pela entidade competente (designadamente por decisão do(a) Administrador(a) Judicial ou por determinação judicial), devido a irregularidade ou qualquer outro vício que impeça ou invalide a venda, as quantias pagas pelo proponente/promitente-comprador serão devolvidas de forma simples, sem que tal dê lugar a qualquer indemnização por prejuízos ou danos sofridos pelas partes.

## 7. FORMAS DE PAGAMENTO

7.1. Nos termos do disposto no Regulamento n.º 314/2018, de 25 de maio, relativo aos "Deveres Gerais para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo (BC/FT)", e em conformidade com a Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto, após a adjudicação do(s) lote(s)/bem(ens) licitado(s), os pagamentos poderão ser efetuados através das seguintes modalidades:

7.1.1. Transferência bancária para o(s) IBAN(s) indicado(s) no email de comunicação da adjudicação;
7.1.2. Cheque bancário ou visado, emitido à ordem da Massa Insolvente, conforme indicado no email de comunicação da adjudicação;

## 8. CRITÉRIOS DE LEGITIMIDADE PARA ACESSO AO SERVIÇO

8.1. Não poderão aceder ao leilão pessoas que não possuam capacidade jurídica plena para celebrar contratos onerosos, sendo, nomeadamente, vedado o acesso a menores de 18 (dezoito) anos.

8.2. A **LEILOVERSÁTIL** não se responsabiliza por qualquer consequência decorrente da falta de capacidade jurídica plena do licitante/participante para vender ou adquirir o(s) produto(s).

8.3. O licitante/participante do leilão deverá comunicar à LEILOVERSÁTIL qualquer circunstância que possa restringir a sua capacidade jurídica, presumindo-se, na ausência de comunicação, que dispõe de capacidade jurídica plena.

8.4. O licitante/participante do leilão não poderá utilizar uma identificação que não lhe pertença.

8.5. A LEILOVERSÁTIL poderá impedir ou suspender o acesso ao leilão sempre que o licitante/participante infringir qualquer disposição legal, as presentes Condições Gerais de Venda ou os seus anexos, bem como caso seja detetada qualquer atividade fraudulenta ou ligação do licitante/participante a atividades fraudulentas promovidas ou exercidas em relação ao leilão.

8.6. Na hipótese de ser impedida ou suspensa a participação do licitante/participante no leilão, as obrigações assumidas por este até à data, nomeadamente a de efetuar pontualmente o pagamento de quaisquer montantes em dívida e a de concluir os negócios a que se tenha comprometido enquanto proponente/promitente-comprador, permanecerão em vigor, devendo o licitante/participante cumpri-las obrigatoriamente, sendo notificado para o efeito por correio eletrónico.

## 9. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LICITANTE/INTERVENIENTE NO LEILÃO

9.1. Ao participar no leilão, o licitante/participante compromete-se a não praticar condutas que violem o ordenamento jurídico em vigor ou que prejudiquem interesses ou direitos legalmente protegidos, assim como a não perturbar nem comprometer a qualidade do serviço prestado.

9.2. O licitante/participante do leilão compromete-se a cumprir integralmente todos os procedimentos estabelecidos pela LEILOVERSÁTIL para a adequada participação no leilão, atuando com elevado rigor e responsabilidade, fornecendo unicamente informações verdadeiras e atualizadas.

9.3. É proibida a participação no leilão por parte de licitantes/participantes que atuem com finalidades meramente especulativas, visando promover a elevação ou redução do preço do(s) lote(s)/bem(ens) em leilão, seja através da apresentação de propostas de compra e/ou venda que não pretendam cumprir, seja pelo estímulo ou incitação à execução dessas propostas com o intuito de manipular o processo do leilão ou influenciar o comportamento dos demais licitantes/participantes.

9.4. O licitante/participante do leilão assume plena responsabilidade pelo cumprimento das licitações efetuadas, nomeadamente pelo compromisso de adquirir o(s) lote(s)/bem(s) pelo(s) valor(es) ofertado(s), bem como pela observância da legislação aplicável.

## 10. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE/COMPRADOR

10.1. BENS MÓVEIS

10.1.1. Após a confirmação dos pagamentos devidos e a emissão do Título de Adjudicação, o licitante/participante obriga-se a proceder à remoção e levantamento do(s) lote(s)/bem(ens) adquirido(s) no(s) respetivo(s) local(is), dispondo de um prazo previamente acordado com a Encarregada de Venda;

10.1.2. O incumprimento do prazo estipulado para a remoção e levantamento do(s) lote(s)/bem(ens) implicará a reversão do(s) lote(s)/bem(ens), ou da parte dos bens que não tenham sido removidos, retornando estes ao património da Massa Insolvente, com perda integral do valor pago, sem direito a qualquer indemnização;

10.1.3. Durante o processo de remoção e levantamento do(s) lote(s)/bem(ens), a responsabilidade pela guarda e vigilância dos mesmos e/ou das instalações será exclusiva do comprador, sendo acompanhado pelo representante da LEILOVERSÁTIL;

10.1.4. O comprador compromete-se a remover exclusivamente o(s) lote(s)/bem(ens) constante(s) da relação entregue, abstendo-se de causar qualquer dano nas instalações, assumindo plena responsabilidade por quaisquer prejuízos eventualmente causados no edifício, incluindo, mas não se limitando, a divisórias, iluminação, cabos e quadros elétricos;

10.1.5. O comprador deverá assegurar que toda a documentação existente nas instalações, que não diga respeito ao(s) lote(s)/bem(ens) adquirido(s), se mantenha intacta.

10.2. BENS IMÓVEIS

10.2.1. Compete exclusivamente ao licitante/participante assegurar o licenciamento do imóvel em questão, caso este seja necessário, não cabendo à Massa Insolvente qualquer responsabilidade pelos custos associados. A escritura pública de compra e venda será celebrada independentemente da existência ou não de licença de utilização, certificado energético ou ficha técnica, dado que, nos termos legais, o(a) Administrador(a) Judicial está dispensado(a) de os apresentar, o que não impede a realização do ato;

10.2.2. Caso seja necessário recorrer a financiamento ou crédito bancário, o proponente/promitente-comprador deverá comunicar previamente à LEILOVERSÁTIL essa situação, estando desde já ciente de que deverá suportar todos os custos relacionados com a obtenção da documentação exigida pela entidade bancária, incluindo aquela que o(a) Administrador(a) Judicial esteja dispensado(a) de apresentar, conforme referido no ponto anterior.

10.3. Compete exclusivamente ao proponente/promitente-comprador suportar todas as despesas relacionadas com a aquisição, incluindo, designadamente, os impostos aplicáveis.

## 11. RESPONSABILIDADE DA LEILOVERSÁTIL

11.1. Compete à LEILOVERSÁTIL a disponibilização dos bens para leilão e a divulgação das informações que sobre os mesmos lhe sejam transmitidas pelo(a) Administrador(a) Judicial ou que constem do processo e dos registos públicos, não respondendo pela exatidão dessas informações quando tenham sido fielmente reproduzidas. Mais declina a LEILOVERSÁTIL qualquer responsabilidade quanto ao estado de conservação ou funcionamento dos bens, não sendo admitidas reclamações ou pedidos de anulação das licitações com fundamento no desconhecimento das condições em que os bens se encontram, sem prejuízo dos direitos legalmente conferidos ao adquirente.

11.2. A LEILOVERSÁTIL garante o correto funcionamento do leilão, assegurando a confidencialidade dos dados de identificação dos licitantes/participantes.

11.3. A LEILOVERSÁTIL não assume responsabilidade por quaisquer prejuízos ou danos resultantes de falhas ou deficiências causadas por eventos imprevisíveis e inevitáveis.

11.4. Perante a dificuldade em confirmar a identidade dos licitantes/participantes, todas as declarações que estes prestem, nomeadamente relativas à identificação dos seus representados, bem como à respetiva qualidade e poderes, são da sua exclusiva responsabilidade.

11.5. A LEILOVERSÁTIL, mediante decisão ou autorização do(a) Administrador(a) Judicial, poderá não proceder à adjudicação caso os valores apresentados sejam considerados inadequados, bem como cancelar ou suspender vendas que decorram de forma irregular. Poderá ainda exigir, sempre que o entenda pertinente, que os pagamentos sejam realizados por cheque bancário ou cheque visado, e considerar sem efeito as adjudicações cujo sinal não seja pago nos termos previstos nas presentes Condições Gerais de Venda.

11.6. A LEILOVERSÁTIL não assume qualquer responsabilidade quanto à veracidade das marcas dos produtos/bens colocados à venda.

## 12. DADOS PESSOAIS – Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD)

12.1. A LEILOVERSÁTIL irá recolher e tratar, por via informática, os dados pessoais dos licitantes/participantes do leilão, incorporando-os numa base de dados adequada, cuja responsabilidade lhe compete integralmente.

12.2. Os dados pessoais fornecidos pelo licitante/participante do leilão destinam-se exclusivamente à execução do contrato correspondente e, sempre que o licitante/participante conceda o seu consentimento, poderão igualmente ser utilizados para fins de comunicação e ações de marketing promovidas pela LEILOVERSÁTIL.

12.3. O licitante/participante do leilão obriga-se a fornecer e manter os seus dados pessoais corretos, completos e atualizados. A verificação de dados incorretos ou incompletos, no âmbito do preenchimento obrigatório do formulário de inscrição, poderá resultar na suspensão imediata ou cessação da sua participação no leilão, bem como na resolução do contrato celebrado.

## 13. COMUNICAÇÕES

13.1. O licitante/participante do leilão consente em ser notificado sobre todos os assuntos relativos ao leilão, incluindo eventuais modificações às presentes Condições Gerais de Venda, através do endereço de correio eletrónico vinculado ao seu registo;

## 14. LEVANTAMENTO DOS BENS MÓVEIS

14.1. A posse efetiva dos bens será conferida ao adquirente apenas após a confirmação do bom recebimento do

pagamento, sendo da sua inteira responsabilidade todos os encargos decorrentes do respetivo levantamento.

14.2. Após autorização do Exmo. Administrador da Insolvência, o levantamento dos bens é agendado pelos serviços da encarregada de venda.

14.3. Em caso de incumprimento por parte do adquirente quanto ao levantamento dos bens, a Massa Insolvente reserva-se o direito de reverter os bens a seu favor, bem como de cobrar as despesas de armazenagem que se venham a verificar após a data e hora estipuladas para o efeito. O adquirente permanecerá igualmente responsável por quaisquer danos que, entretanto, venham a ser causados.

**A LEILOVERSÁTIL, LDA.**

LEILOVERSATIL

# Notas

Rua de S. Pedro, n.º 41 - Guarda Nova
2430-162 Marinha Grande
www.leiloversatil.pt | geral@leiloversatil.pt
+351 244 838 127