



Leiloeira do Lena

# LEILÃO ELETRÓNICO

Início em: **28 Maio 2026 11:00**  
 Leilão encerra no dia **26 Junho 2026 11:00**



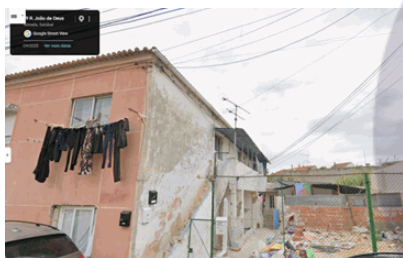
Prédio Rua João de Deus - Laranjeiro(2026)

**Processo:** Prédio Laranjeiro/2026

Prédio sito na Rua João de Deus, composto por 8 frações distribuídas entre 2 rés do chão e o 1º andar, com área aproximada de 30m<sup>2</sup> cada. Inclui pátio adjacente.  
 Algumas frações têm contratos de arrendamento ou ocupação irregular.

## Lote 1

### Bens - Imóvel

**Verba: 1**

[Prédio Laranjeiro/2026] - Prédio Rua João de Deus, Laranjeiro, Almada

Prédio sito na Rua João de Deus, composto por 8 frações distribuídas entre 2 rés do chão e o 1º andar, com área aproximada de 30m<sup>2</sup> cada. Área total 240m<sup>2</sup>. Inclui pátio adjacente.

**Valor Mínimo: 199.900,00€**

## Regulamento

### Termos de Utilização e Segurança

#### CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA POR LEILÃO ELECTRONICO I GERAL

Para a utilização deste website, o utilizador declara e assume, sem necessidade posterior de qualquer ato ou consentimento, que é do seu entendimento e aceita as condições descritas nas Condições Gerais de Venda, as quais são suscetíveis de alteração, a qualquer momento pela LEILOEIRA DO LENA UNIPessoal, LDA (doravante denominada LEILOEIRA DO LENA). Estas consideram-se válidas e em vigor a partir da data de sua publicação na plataforma.

Informamos ainda que as condições inframencionadas não dispensam a leitura e aceitação das Condições Gerais e Particulares de Venda (Regulamento), publicadas em cada processo de insolvência e/ou execução e respetiva modalidade de venda, e que se encontram promovidas neste site.

De acordo com as limitações impostas pela legislação e jurisdição aplicável, a LEILOEIRA DO LENA, não poderá ser responsabilizada por quaisquer prejuízos ou danos em sede de responsabilidade civil, incluindo, mas não limitado a danos emergentes, lucros cessantes e danos morais, causados de forma direta ou indireta, em consequência da utilização correta ou incorreta do website, das suas funcionalidades e conteúdos, pelo utilizador, do acesso ao computador e sistema informático do utilizador por terceiros, vírus, trojans, spyware, malware, etc.

É expressamente proibida a utilização do website, das suas funcionalidades e conteúdos para quaisquer outros fins que possam ser considerados ilegais, indignos ou prejudiciais da imagem da LEILOEIRA DO LENA, sendo que qualquer acesso suspeito de ilícito será comunicado às autoridades competentes, não ficando prejudicadas outras acções legais disponíveis à LEILOEIRA DO LENA.

#### CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO II - PARA UTILIZADORES

1. Os utilizadores deverão proceder ao registo no site [www.leiloeiradolena.com](http://www.leiloeiradolena.com), onde devem constar todos os elementos de identificação e contactos necessários, nomeadamente Utilizador, Email, Nome, Apelido, Empresa/Entidade Patronal e Profissão, Número de Contribuinte, Morada, Código Postal, Contato e dados faturação, nos campos de preenchimento obrigatório.
2. Depois de finalizar o registo, será solicitada a confirmação da conta de email indicada no registo prévio. A confirmação é imprescindível para validar o email solicitado e ser-lhe permitido licitar.
3. O utilizador assume a veracidade dos dados introduzidos e ao licitar 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 de venda.
4. Os bens são vendidos no local, condições, estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que a Leiloeira do Lena declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação ou funcionamento.
  - a) 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 Leiloeira do Lena, de forma a agendar a visita.
5. O utilizador não pode ter o login feito em mais do que um dispositivo em simultâneo.
6. A Leiloeira do Lena reserva-se o direito de exigir um depósito caução no valor de 2.000,00 € no ato de registo de cliente, destinando-se o mesmo a garantir o bom funcionamento e segurança das vendas por leilão Eletrónico.
7. Ao valor da venda acresce uma comissão pelos serviços prestados pela Leiloeira do Lena, acrescendo o IVA à taxa legal em vigor, que será liquidado pelo comprador no ato da adjudicação, nos seguintes termos:
  - a) 5% Do valor da adjudicação, acrescido de IVA à taxa legal, no caso de bens imóveis;
  - b) 10% Do valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal, no caso de bens móveis, Quinhões Hereditários e Direitos (Usufrutos, Quotas, Meações, Ações e Outros) e Estabelecimento Comercial.
  - c) Nos casos aplicáveis, 65,00€, por cada viatura, para respetivo registo na Conservatória do Registo Automóvel;
  - d) Outros casos específicos serão indicados nas condições particulares de venda de cada processo.

#### 8. ADJUDICAÇÃO E PAGAMENTO DOS BENS IMÓVEIS/ DIREITOS:

8.1. Com a adjudicação, ao licitante vencedor será enviada uma comunicação (carta ou e-mail) pela LEILOEIRA DO LENA, dando nota da adjudicação e de que deverá, no prazo de 3 (três) dias úteis, proceder ao pagamento ao pagamento de 20% ou 30%,

consoante as condições de venda de cada processo, a título de sinal e princípio de pagamento, o que poderá fazer através do envio de cheques ou através de transferência bancária, assim como ao pagamento da comissão correspondente ao valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal.;

8.2. O valor remanescente será pago na data da escritura a combinar entre as partes, sendo da responsabilidade do comprador todas as despesas relacionadas com a transação nomeadamente licenças, plantas, certificados energéticos, entre outros. A Escritura Publica do imóvel/ Cessão dos Direitos, será efetuada no prazo de 60 dias, em data, hora e local determinado pelo Administrador Judicial e a notificar, com 8 dias de antecedência, ao adjudicatário.

8.3. Mesmo que venha a apresentar a proposta mais elevada, tenha em conta que existem várias circunstâncias que podem ditar que o bem não venha a ser-lhe adjudicado, designadamente o exercício por terceiro do direito de preferência ou de remissão;

8.4. Após boa cobrança de todos os pagamentos serão enviadas ao licitante dos bens as respetivas faturas para a morada indicada na ficha de registo no website;

8.5. Se a adjudicação/venda for anulada, dada sem efeito ou considerada nula por quem de direito, as quantias entregues à Massa Insolvente serão devolvidas em singelo ao licitante/comprador, não podendo este último reclamar daquela qualquer valor a título de compensação ou indemnização.

8.6. Se a adjudicação/venda for anulada, dada sem efeito ou considerada nula por quem de direito, o direito da LEILOEIRA DO LENA à sua remuneração não será afastado, de acordo com o estabelecido no Regulamento de Venda, salvo se a LEILOEIRA DO LENA tiver responsabilidade e culpa na situação que a causou ou caso tivesse tido conhecimento prévio do motivo em causa.

## 9. BENS MÓVEIS:

9.1 Com a adjudicação, ao licitante vencedor será enviada uma comunicação (carta ou e-mail) pela LEILOEIRA DO LENA, dando nota da adjudicação e de que deverá, no prazo de 3 (três) dias úteis, proceder ao pagamento ao pagamento da totalidade do valor proposto e acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

9.2 As viaturas só serão levantadas após o registo das mesmas estar efetuado na conservatória

9.3 É da responsabilidade do comprador a disponibilização de meios para a remoção dos bens, que fica sob a obrigação de cuidadoso e eficaz procedimento no ato de levantamento dos mesmos, sendo responsabilizado por eventuais danos causados a terceiros ou bens de terceiro, aquando do manuseamento/ deslocação/ desmontagem/ transporte dos respetivos bens adquiridos.

10. O não pagamento do preço, não levantamento dos bens ou desistência, poderá ter as seguintes implicações:

- (i) A venda ser considerada sem efeito;
- (ii) Não poder concorrer a nova venda;
- (iii) Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados.
- (iv) Não reaver o valor pago a título de sinal.

## 11. Modalidades de Pagamento:

Nos termos do disposto no Regulamento n.º 314/2018 dos Deveres Gerais para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo (BC/FT), referente à Lei nº 83/2017 de 18 de Agosto (com as alterações da Lei nº 58/2020 de 31 de Agosto) e Aviso nº 1/2022 do Banco de Portugal de 06 de Junho, após a adjudicação dos bens licitados, o pagamento poderá ser feito através das seguintes modalidades:

11.1. Multibanco;

11.2. Transferência Bancária para o IBAN indicado no resumo das adjudicações;

11.3. Cheque endossado à Leiloeira do Lena Unipessoal, Lda.;

11.4. Numerário - proibido pagar ou receber em numerário em transações de qualquer natureza que envolvam montantes iguais ou superiores a € 3000,00, ou o seu equivalente em moeda estrangeira (Lei n.º 92/2017, de 22 de agosto)

## CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:

12. O leilão Eletrónico decorrerá no período publicitado na área do leilão, sendo constituído por uma data e hora de início e uma data e hora de fim.

13. Cada lote em leilão eletrónico, apresenta quatro valores:

a) Valor Base: É o valor do bem, ou do conjunto de bens que integram um lote, tal como foi determinado no âmbito do processo judicial a que respeita a venda;

b) Valor de Abertura: É o valor que é fixado para abertura do leilão e que corresponde a 50% do valor base. Caso o Valor Mínimo não seja atingido, cabe ao Sr. Administrador de Insolvência a decisão relativa à sua aceitação ou não, a qual será

posteriormente comunicada pela Leiloeira do Lena.

c) Valor Mínimo: valor a partir do qual se considera o bem vendido, sendo adjudicado ao licitante com a maior licitação.

d) Licitação Atual: valor da licitação mais elevada, recebida e registada até ao momento.

e) Oferta Máxima: caso não tenha a possibilidade de acompanhar o leilão, poderá fazer uma oferta máxima no sistema. Neste caso o sistema licitará por si, até ao montante máximo que definiu, de forma totalmente automática e segura. A sua oferta máxima cobrirá progressivamente as ofertas de outros licitantes, desde que as outras licitações não ultrapassem o valor da sua oferta máxima. Caso surja uma licitação superior à sua oferta máxima, será notificado por email dessa situação, o que lhe permitirá rever a sua licitação. Em caso de dois licitantes fazerem uma oferta máxima do mesmo nível, será considerada válida a primeira registada no sistema

14. Os lances mínimos de licitação são de:

a) € 50,00 para lotes com “Valor Mínimo” igual ou inferior a € 500,00;

b) € 100,00 para lotes com “Valor Mínimo” de € 501,00 a € 5.000,00;

c) € 500,00 para lotes com “Valor Mínimo” de € 5.001,00 a € 10.000,00;

d) € 1.000,00 para lotes com “Valor Mínimo” de € 10.001,00 a € 50.000,00;

e) € 2.000,00 para lotes com “Valor Mínimo” de € 50.001,00 a € 100.000,00;

f) € 5.000,00 para lotes com “Valor Mínimo” de € 100.001,00 a € 250.000,00;

g) € 10.000,00 para lotes com “Valor Mínimo” superior a € 250.000,00.

15. Os licitantes serão avisados, por email, caso surja uma licitação que supere a sua. A Leiloeira do Lena não se responsabiliza por eventuais atrasos na entrega do email, 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.

#### **FECHO E ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÓNICO**

16. O leilão é encerrado na hora determinada pela Leiloeira do Lena, mediante o horário do servidor, onde está alojada a plataforma [www.leiloeiradolena.com](http://www.leiloeiradolena.com).

17. Caso existam licitações nos últimos 60 segundos antes da hora do término do leilão Eletrónico, serão incrementados automaticamente mais 60 segundos à hora de definida para o fecho e o leilão terminará quando se verificarem 60 segundos sem novas licitações.

18. Dá-se por terminado o ato de leilão Eletrónico, a partir do momento que deixe de haver licitações em curso, sendo certo que a Leiloeira do Lena não se responsabiliza por eventuais atrasos do sistema operativo para efeitos de licitação.

#### **LEGITIMIDADE NO ACESSO AO SERVIÇO**

19. 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.

20. A Leiloeira do Lena não se responsabiliza na eventualidade de o browser do utilizador não efetuar automaticamente a atualização.

21. Recomendamos a utilização do Google Chrome como browser predefinido.

22. A Leiloeira do Lena não assume qualquer responsabilidade resultante do facto de os participantes não possuírem capacidade jurídica plena para comprarem os bens em venda.

23. Os participantes no leilão deverão informar a Leiloeira do Lena 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.

24. 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.

#### **SUSPENSÃO E TERMO**

25. A Leiloeira do Lena poderá resolver de imediato o contrato celebrado com o participante do leilão Eletrónico sempre que este viole qualquer disposição legal ou qualquer disposição das presentes Condições Gerais de Venda, 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.

26. Na eventualidade da conta de um participante do leilão Eletrónico 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**

27. 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.

28. 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.

29. 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, quer pelo incitamento ou provocação do lançamento das 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.

30. 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 DA LEILOEIRA DO LENA.**

31. a) A Leiloeira do Lena, não é responsável por prejuízos que resultem de falhas ou deficiências do Leilão Eletrónico ou das operações de manutenção do mesmo, bem como por quaisquer eventos imprevisíveis e insuperáveis, alheios à sua vontade ou controlo, que a impeçam, total ou parcialmente, definitiva ou temporariamente, de cumprir as 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 aos seus representantes, agentes, auxiliares ou quaisquer outras pessoas que esta utilize para cumprimento das suas obrigações.

b) A Leiloeira do Lena não aceita qualquer responsabilidade por erros de impressão e digitação.

32. Atendendo à dificuldade da confirmação da identidade dos utilizadores da Internet, a Leiloeira do Lena não se responsabiliza pela correta identificação dos utilizadores do leilão eletrónico.

33. A Leiloeira do Lena reserva-se aos seguintes direitos:

- a) Não adjudicar, no caso dos valores obtidos serem considerados insuficientes;
- b) Cancelar ou suspender as vendas, quando estas ocorram de forma irregular.

**DADOS PESSOAIS**

34. A Leiloeira do Lena 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.

35. Os dados pessoais fornecidos pelo participante do leilão serão utilizados exclusivamente para fins ligados à execução do respetivo contrato, bem como, se o participante do leilão assim o autorizar, para atividades de informação e marketing da empresa.

36. 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**

Em caso de litígio e tratando-se de um consumidor poderá recorrer a uma Entidade de Resolução Alternativa de Litígios de consumo:

CNIACC - Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo

Rua D. Afonso Henriques, 1, 4700-030 Braga, Tel.: 253 619 107 (chamada para a rede fixa nacional).

E-mail: [geral@cniacc.pt](mailto:geral@cniacc.pt) Site <https://www.cniacc.pt/>

**LEI E FORO APLICÁVEL**

A venda é efetuada nos termos do disposto no artº 834 do Código do Processo Civil.

A Leiloeira do Lena encontra-se licenciada para o exercício da atividade Leiloeira, com Título de autorização nº56 para o exercício da atividade, emitido pela DGAE, nos termos do Art.º5 do Decreto-Lei N.º155/2015, de 10 de Agosto, 2015 e é portadora de Seguro de Responsabilidade Civil no valor de €200.000,00, Apólice nº 2504723 Hiscox, S.A.

Nos termos do disposto no artigo 825º, nº 1 c) do Código do Processo Civil, a falta de depósito do preço pode levar ao arresto em bens suficientes para garantir o valor, acrescido das custas e despesas, sem prejuízo de Procedimento Criminal e sendo aquele, simultaneamente executado no próprio processo para pagamento daquele valor e acréscimos.

A todas as questões não reguladas expressamente nas presentes Condições Gerais de Venda aplicar-se-á a Lei portuguesa.

Mais informações em Portal do Consumidor: [www.consumidor.pt](http://www.consumidor.pt)