

**AKTIVA**  
AUCTIONS

LEILÃO ELECTRÓNICO

AROEIRA | Almada

Insolvência de PERLEL - Compra e Venda  
de Imóveis, Unipessoal, Lda

Proc. nº 1336/12.3TYLSB



**VISITAS**

Por marcação Previa

Licitações até às 10 horas do  
dia 12/02/2026



Aroeira - Charneca da Caparica - Almada

## CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA EM LEILÃO ELECTRONICO

### 1. REGISTO NO PORTAL DA AKTIVA LEILÕES

- 1.1. A participação nos leilões da Aktiva, carece de registo prévio no nosso portal, devendo os licitantes inserir os elementos de identificação e contactos obrigatórios.
- 1.2. Os dados de faturação são condição essencial para o registo.
- 1.3. O Declarante assume a veracidade dos dados introduzidos e a responsabilidade decorrente de tal ato.
- 1.4. O registo apenas se assume concluído, após a confirmação da conta de email indicada no registo prévio e a validação da mesma pelos nossos serviços.

### 2. SOBRE OS BENS EM LEILÃO

- 2.1. Os bens são colocados à venda e alienados nas condições, estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que a Aktiva, declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação ou funcionamento.
- 2.2. 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.

### 3. DURAÇÃO DO LEILÃO ELETRÓNICO

- 3.1. 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.
- 3.2. Nos últimos 3 minutos de cada leilão, as novas licitações reiniciam a contagem decrescente em 3 minutos. Assim, por exemplo, se um leilão está agendado para terminar às 10.00 e acontece uma licitação às 9:58 o leilão prolonga-se, automaticamente por mais 3 minutos, terminando às 10:01 e assim sucessivamente. O leilão termina quando mais nenhuma licitação é apresentada dentro do tempo restante.
- 3.3. Todos os bens em leilão estão identificados com um temporizador decrescente em horas, minutos e segundos.

### 4. FUNCIONAMENTO DO LEILÃO ELETRÓNICO

- 4.1. 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 de venda.
- 4.2. Cada lote em leilão, apresenta 3 valores:
  - 4.2.1. Valor de venda: valor a partir do qual se considera o bem vendido, sendo adjudicado ao licitante com a maior licitação;
  - 4.2.2. Valor de saída: valor a partir do qual serão aceites licitações com vista á arrematação do bem. Por vezes o valor de saída é inferior ao valor de venda do bem. Caso o valor de venda não seja atingido, cabe à Aktiva decidir sobre a sua aceitação ou não.
  - 4.2.3. Valor atual: valor da licitação mais elevada, recebida até ao momento.
  - 4.2.4. Os lances mínimos de licitação são de:
    - 4.2.4.1. €10,00 para lotes com “valor de saída” igual ou inferior a €500,00;
    - 4.2.4.2. €50,00 para lotes com “valor de saída” igual ou inferior a €5.000,00;
    - 4.2.4.3. €500,00 para lotes com “valor de saída” igual ou inferior a €50.000,00;
    - 4.2.4.4. €1.000,00 para lotes com “valor de saída” igual ou inferior a €100.000,00;
    - 4.2.4.5. €2.000,00 para lotes com “valor de saída” igual ou inferior a €250.000,00;
    - 4.2.4.6. €5.000,00 para lotes com “valor de saída” superiores a €250.001,00.

**4.2.5.** Os licitantes serão notificados pelo email fornecido no ato de registo, caso surja uma licitação que ultrapasse a sua. A Aktiva não se responsabiliza por eventuais atrasos na entrega do email, dado que o serviço de entrega e receção do correio eletrónico não é da sua responsabilidade. Todas as restantes licitações (que não venceram o leilão) são automaticamente arquivadas.

## 5. COMISSÕES PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

**5.1.** Ao valor da venda dos bens, acresce uma comissão pelos serviços prestados pela Aktiva e IVA à taxa legal em vigor, nomeadamente:

**5.1.1.** 10% referente a comissão no caso de BENS MÓVEIS e IVA à taxa legal em vigor;

**5.1.2.** 5% referente a comissão no caso de BENS IMÓVEIS e IVA à taxa legal em vigor;

**5.1.3.** 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.

**5.2.** Em caso de adjudicação de um ou mais bens, o licitante será contactado, após o término do leilão, de forma a proceder ao pagamento dos bens, da comissão e agendamento para o respetivo levantamento.

**5.3.** No caso 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 do Vendedor.

## 6. PAGAMENTO DOS BENS

### 6.1. Bens Imóveis

**6.1.1.** Com a arrematação e assinatura do contrato promessa de compra e venda haverá lugar ao pagamento de 20% do valor proposto a título de sinal e início de pagamento, bem como da totalidade da Comissão de venda á Aktiva.

**6.1.2.** O valor remanescente será pago na data da escritura.

### 6.2. Bens Móveis

**6.2.1.** Com a arrematação haverá lugar ao pagamento da totalidade do valor proposto, bem como da totalidade da Comissão de venda á Aktiva, valores estes acrescidos de IVA á taxa legal em vigor.

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

**6.3.1.** A venda ser considerada sem efeito;

**6.3.2.** Não poder concorrer a nova venda;

**6.3.3.** Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados.

**6.4.** Se por motivos alheios à Aktiva, nomeadamente exercício do Direito de Preferência ou Remição, a venda for considerada sem efeito, as quantias eventualmente recebidas serão devolvidas em singelo, desonerando a Aktiva de qualquer indemnização, seja a que título for.

**6.5.** Os preferentes ou remidores exercem os seus direitos no processo adstrito ao imóvel em venda (p.ex. Processo de Insolvência) não cabendo à Aktiva enquanto entidade Leiloeira receber, tratar ou encaminhar, quaisquer pedidos formulados nestes termos.

**6.6.** Qualquer pessoa com legítimo interesse na venda dos bens ou que por essa venda possa eventualmente ser afetado, deve exercer os seus direitos junto do Administrador Judicial do Processo ou Agente de Execução.

## 7. ACESSO AO SERVIÇO

**7.1.** O leilão online 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.

**7.2.** A Aktiva, não assume qualquer responsabilidade resultante do facto de Licitantes não possuírem capacidade jurídica plena para venderem ou comprarem os produtos.

**7.3.** Os Licitantes no leilão deverão informar a Aktiva de qualquer situação que limite a sua capacidade jurídica, considerando-se que, se nada for comunicado nesse sentido, será assumido que tem capacidade jurídica plena.

**7.4.** Os Licitantes do leilão obrigam-se a manter confidencial a senha de acesso do leilão eletrónico e não poderão usar uma identificação de acesso de que não sejam titulares.

**7.5.** O Licitante 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.

**7.6.** A Aktiva poderá suspender o acesso ao portal 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.

**7.7.** Na eventualidade da conta de um Licitante do leilão ser suspensa ou cancelada, as obrigações assumidas por esse Licitante do leilão, nomeadamente a obrigação do pontual pagamento de quaisquer montantes em dívida e de conclusão de negócios a que se tenha proposto enquanto comprador, não se extinguem, devendo o Licitante do leilão cumprir tais obrigações.

## **8. RESPONSABILIDADE DO LICITANTE**

**8.1.** 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.

**8.2.** O participante do leilão, compromete-se a observar todos os procedimentos indicados pela Aktiva Leilões para a correta utilização do leilão eletrónico e a pautar a sua atuação por elevados padrões de seriedade, prestando apenas informações verdadeiras e atualizadas.

**8.3.** 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.

**8.4.** 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 Aktiva.

**8.5.** 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 e pagamento da Comissão, bem como pelo cumprimento da respetiva legislação aplicável.

**8.6.** O participante assume a responsabilidade e obrigatoriedade de levantamento do bem móvel adquirido no local onde este se encontra, no prazo máximo de 10 dias após o pagamento do preço, Impostos e Comissão da Aktiva e por agendamento previo.

## 9. RESPONSABILIDADE DA AKTIVA

**9.1.** A Aktiva 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 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 Aktiva ou aos seus representantes, agentes, auxiliares ou quaisquer outras pessoas que esta utilize para cumprimento das suas obrigações.

**9.2.** Atendendo à dificuldade da confirmação da identidade dos utilizadores da internet, a Aktiva não se responsabiliza pela correta identificação dos utilizadores do leilão eletrónico.

**9.3.** É reservado o direito à Massa Insolvente de:

**9.3.1.** Não adjudicar, no caso de os valores obtidos serem considerados insuficientes;

**9.3.2.** Cancelar ou suspender as vendas, quando estas ocorram de forma irregular.

## RESPONSABILIDADE DA MASSA INSOLVENTE

### 10. DADOS PESSOAIS

**10.1.** A Aktiva 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.

**10.2.** 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 Aktiva.

**10.3.** 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.

### 11. NOTIFICAÇÕES

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

### 12. LEI E FORO APLICÁVEL

**12.1.** A todas as questões não reguladas expressamente nas presentes Condições de Venda aplicar-se-á a Lei Portuguesa, sendo competente para dirimir qualquer litígio o Tribunal da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

## IMPORTANTE:

- **As licitações não podem ser retiradas**, pelo que as potenciais licitantes devem ponderar se têm meios suficientes para pagar o preço oferecido, impostos e outros custos associados à concretização da venda.
- **Se o licitante vencedor não cumprir as suas obrigações, poderá ver os seus bens arrestados para garantir o pagamento do imóvel, somando as despesas e custas judiciais.**

| LOTE | VERBA | FRACÇÃO | MATRIZ | PREDIO | TIPOLOGIA | PISO | CRP  | VALOR BASE   |
|------|-------|---------|--------|--------|-----------|------|------|--------------|
| 1    | 1     | —       | 13813  | Urbano | —         |      | 7564 | € 155 000,00 |

## Informação Predial

### Descrição:

Terreno para lazer, inserido em loteamento, sito na Rua António Pedro (Parcela A), Aroeira, da freguesia Charneca de Caparica, concelho de Almada, descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 2764 e inscrito na matriz sob o art.º 13813.

### Terreno:

Área total do terreno: 256,00m<sup>2</sup>

Inserido num ambiente tranquilo, residencial e próximo de comércio, serviços e acessos rápidos à A33 e às magníficas praias da Costa da Caparica, este é o local perfeito para quem procura qualidade de vida e potencial de valorização futura. A Aroeira é um verdadeiro paraíso situado a sul de Lisboa, conhecido pelos seus campos de golfe de renome e pela beleza natural circundante entre o campo e o mar.

O terreno localiza-se numa das áreas mais prestigiadas e valorizadas do concelho de Almada e oferece uma oportunidade excecional para desenvolver um projeto de investimento.



## Galeria de Imagens



**Pagamento MASSA: 20% de sinal**

**Comissão AKTIVA:** 5% sobre o valor da arrematação acrescido do IVA

### Notas:

[illegible]

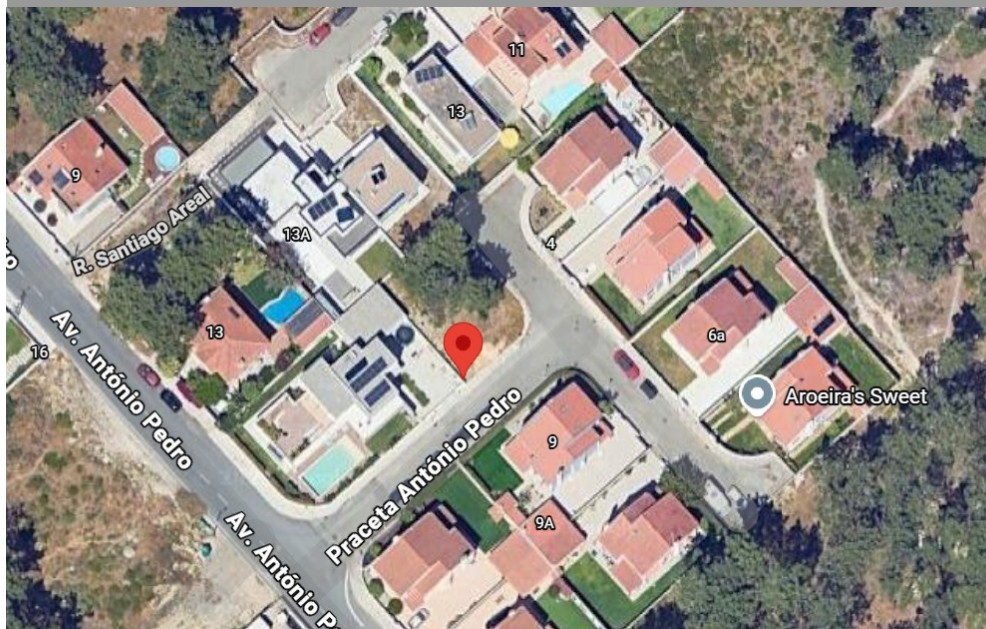


## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## MAPA



Avenida António Pedro - 2820-036 Aroeira—Charneca da Caparica

GPS : 592433, -9.172754

TEL: (+351) 282 475 630

MÓVEL: (+351) 917 342 718

EMAIL: [info@aktiva.pt](mailto:info@aktiva.pt)

Zona Industrial do Pateiro I, lote 4

Pateiro

8400-654 Pateiro | Portugal

**AKTIVA**  
GROUP

[WWW.AKTIVALEILOES.COM](http://WWW.AKTIVALEILOES.COM)