

LEILÃO PRESENCIAL

INSOLVÊNCIA

Empresa Termal das Taipas, SA

Proc. Insolvência nº 6604/20.8T8VNF

Tribunal Judicial da Comarca de Braga - Juízo de Comércio de Vila Nova de Famalicão - J4

Administrador Judicial: Dr. Sandro de Oliveira Martins

CALDELAS - GUIMARÃES



HOTEL DAS TERMAS DE CALDELAS

**2 EDÍFICIOS - 70 QUARTOS - 1 PISCINA EXTERIOR - BAR EXTERIOR - SPA -
COPA - BAR INTERIOR - RECEÇÃO - RESTAURANTE - SALAS DE REUNIÕES -
ESPAÇOS VERDES - LAGO - RINGUE DESPORTIVO**

DATA LEILÃO: 11/02/2022 às 14:30 horas

VISITAS: 11/02/2022, das 09:30 horas às 12:30 horas/Outros dias a combinar por marcação prévia

LOCAL: Hotel das Termas - Largo das Termas - Av. Trajano Augusto 4800-155 Caldelas - Guimarães

COORDENADAS: 41.4879744; -8.3429622



EXCLUSIVAGORA
LEILOEIRA - VENDAS JUDICIAIS

Rua José Luís de Andrade, nº 63, 3º Andar, Sala 304

4780-487 Santo Tirso

Tlm: 915 938 900 / 914 552 152 / Tlf: 252 081 786

www.exclusivagora.com / geral@exclusivagora.com

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/Exclusivaagora>

CONDIÇÕES GERAIS

A venda é realizada em estabelecimento de leilão, nos termos do artigo 834.º do C.P.C., pela **EXCLUSIVAGORA – Leiloeira**, segundo as seguintes condições gerais:

1.1 - Compete à Leiloeira garantir o regular desenvolvimento do leilão, designadamente através do cumprimento do disposto nas presentes **CONDIÇÕES GERAIS**, que fazem parte integrante do dossier de venda;

1.2 - Os licitantes, e possíveis arrematantes, deverão estar devidamente registados antes de efetuar qualquer licitação;

1.3 - Neste registo prévio, através do preenchimento da **FICHA DE INSCRIÇÃO**, deverão constar todos os elementos de identificação necessários à emissão da **Faturação** e/ou elaboração do **Contrato Promessa de Compra e Venda**, como sejam nome (particular ou pessoa coletiva), morada, número de CC/BI e número de identificação fiscal;

1.4 - Ao proceder ao registo para leilão, o licitante e possível interessado está a declarar de forma expressa que conhece e aceita as presentes condições;

1.5 - Ao licitar, o licitante assume todas as obrigações e responsabilidades decorrentes de tal ato, nomeadamente de adquirir o bem pelo valor que ofereceu, em conformidade com o estabelecido na lei e nestas condições de venda;

1.6 - As licitações/lanços deverão ser feitas de forma clara, em voz alta, e com a raquete bem visível, de modo a não suscitarem dúvidas;

1.7 - Os bens são vendidos no local, condições, estado físico e jurídico em que se encontram;

1.8 - Presume-se que o licitante/arrematante conhece os bens, pelo que a **EXCLUSIVAGORA – Leiloeira** declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação e/ou funcionamento;

1.9 - O incumprimento das condições gerais, a falta de pagamento, o não levantamento dos bens ou desistência, poderá ter as seguintes implicações:

- a) A venda ser considerada nula, dando-se sem efeito a adjudicação;
- b) O(s) bem(ens) ser(em) vendidos pela forma que se considere mais conveniente;
- c) A perda a favor da Massa Insolvente do valor pago a título de sinal, caso já o tenha efetuado;
- d) O licitante/arrematante incumpridor não poder concorrer a nova venda do(s) bem(ens);
- e) O licitante/arrematante incumpridor poder ser responsabilizado a assumir a diferença que exista entre o preço pelo qual licitou/arrematou e aquele pelo qual foi, efetivamente, vendido(s) o(s) bem(ens), bem como as despesas que derivem do seu incumprimento;
- f) Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados;

1.10 - A **EXCLUSIVAGORA – Leiloeira**, enquanto estabelecimento de leilão, reserva-se aos seguintes direitos:

- a) Não adjudicar, no caso de os valores obtidos serem considerados insuficientes;
- b) Exigir, caso ache necessário, que os pagamentos sejam feitos através de cheque visado ou bancário;
- c) Considerar nulas as vendas não sinalizadas;
- d) Cancelar ou suspender as vendas, quando estas ocorram de forma irregular;

1.11 - Serviços prestados pela **EXCLUSIVAGORA – Leiloeira**:

- a) **5%**, no caso dos **BENS IMÓVEIS**, acrescido IVA à taxa legal;
- b) **10%**, no caso dos **BENS MÓVEIS**, acrescido IVA à taxa legal;

1.12 - No ato do registo/inscrição é obrigatória a entrega de um **cheque de caução no valor de € 5.000,00**, o qual será devolvido no final do leilão.

1.13 - A leiloeira reserva-se o direito de recusar a inscrição a quem (particular ou pessoa coletiva), em leilões anteriores, tenha incumprido as obrigações assumidas nas Condições Gerais, nomeadamente as que se encontram expostas em no **ponto 1.9**.

2 – BENS IMÓVEIS

2.1 - O arrematante e promitente-comprador pagará, com a arrematação e assinatura do Contrato Promessa de Compra e Venda, 20% do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, através de cheque emitido à ordem da Massa Insolvente, bem como o valor correspondente pelos serviços prestados pela leiloeira (de acordo com o previsto na alínea a, do 1.11 do presente documento);

2.2 - O remanescente do preço será pago pelo arrematante através de cheque emitido à ordem da Massa Insolvente, na data da escritura de compra e venda, a celebrar no prazo máximo de 30 dias, a contar da data da arrematação;

2.3 – O Administrador de Insolvência reserva-se no direito de agendar dia, hora e local para a realização da escritura, comunicando, para o efeito, ao comprador com antecedência nunca inferior a 10 dias;

2.4 - Se por motivos alheios à Leiloeira, a escritura de compra e venda não for celebrada – por decisão do Administrador da Insolvência ou por decisão judicial, 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.

3 - BENS MÓVEIS

3.1 - O licitante/arrematante pagará com a arrematação a totalidade do valor proposto/licitado por meio de um cheque bancário ou visado ou transferência à ordem de Massa Insolvente, bem como o valor correspondente à prestação de serviços da leiloeira (de acordo com o previsto na alínea b, do 1.11 do presente documento);

3.2 - O licitante/arrematante pagará o pagamento do IVA, à taxa legal em vigor, calculado sobre o valor proposto/licitado por meio de cheque, **sem data**, à ordem do **IGCP E.P.E.**;

3.3 - Após boa cobrança do preço, o comprador assume a posse dos bens, ficando responsável pelo seu levantamento no prazo de 30 dias.

3.4 - Se por motivos alheios à Leiloeira, a venda for considerada sem efeito – por decisão do Administrador da Insolvência ou por decisão judicial, nomeadamente em caso de irregularidade ou outro vício que seja impeditivo ou torne inválida ou ineficaz a venda – quaisquer quantias pagas pelo licitante/arrematante ser-lhe-ão devolvidas em singelo.

4 – LEI E FORO APLICÁVEL

4.1. A venda é efetuada nos termos do disposto no artigo n.º 834 do Código do Processo Civil;

4.2 - A **EXCLUSIVAGORA – Leiloeira** está devidamente acreditada **pelo D.L.: n.º 155/2015 de 10 de agosto**, sendo portadora do seguro de responsabilidade civil adequado;

4.3 - Nos termos do disposto no artigo 825.º, n.º 1, alínea c), do Código do Processo Civil, a falta de depósito do preço pode conduzir 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.

4.4 - Para todas as questões não reguladas expressamente nas presentes Condições Gerais de venda, aplicar-se-á a Lei Portuguesa.

HOTEL DAS TERMAS DE CALDELAS

DESCRIÇÃO:

LOTE GLOBAL - Estabelecimento comercial que incorpora dois prédios - um misto e um rústico - VERBAS 12 e 13 - e a totalidade dos bens móveis da empresa - VERBAS 1 a 11- , que compõe o Hotel das Termas de Caldelas, permitindo dar continuidade à atividade económica da empresa.

BENS IMÓVEIS:

VERBA 12 - Prédio misto composto por edifício de dois andares, destinado a hotel - 1.554m², dependência - 349m², logradouro - 6.975m² e por terreno junto - 1.800m², confrontado a Norte por Caminho público; a Nascente por Turiteiras; a Sul por Igreja e a Poente por Av. Trajano Augusto, sito no Lugar das Termas - Av. Trajano Augusto, da freguesia de Caldelas, concelho de Guimarães, descrito na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob o número 711, da referida freguesia de Caldelas e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2167 e na matriz predial rústica sob o nº 194, da referida freguesia e concelho.

ÁREA BRUTA PRIVATIVA TOTAL: 4.980,00 m²

ÁREA TOTAL DO TERRENO (URBANO): 7.915,10 m²

ÁREA TOTAL DO TERRENO (RÚSTICO): 1.800,00 m²

VERBA 13 - Prédio rústico composto por terreno agrícola, denominado Campo da Vessada, com área total de 9.500 m², confrontado a Norte por Gaspar Júlio da Costa Marinho; a Sul e Poente por Caminho público; a Nascente por Ribeiro e Gaspar Júlio da Costa Marinho, sito em Lugar do Penedo da Moira, da freguesia de Caldelas, concelho de Guimarães, descrito na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob o nº 712 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo nº 192, da freguesia de Caldelas, concelho de Guimarães.

ÁREA TOTAL: 9.500,00 m²

LOCALIZAÇÃO:

Largo das Termas - Av. Trajano Augusto 4800-155 Caldelas - Guimarães

COORDENADAS GPS:

Latitude: 41.4879744; Longitude: -8.3429622



EXCLUSIVAGORA
LEILOEIRA - VENDAS JUDICIAIS

Rua José Luís de Andrade, nº 63, 3º Andar, Sala 304

4780-487 Santo Tirso

Tlm: 915 938 900 / 914 552 152 / Tlf: 252 081 786

www.exclusivagora.com / geral@exclusivagora.com

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/Exclusivaagora>

HOTEL DAS TERMAS DE CALDELAS

BENS MÓVEIS:

VERBA 1 - Receção e Sala de Estar compostas por 3 floreiras grandes; 1 TV, da marca FINLUX; 2 molduras c/ fotografias; 1 balcão de receção em madeira; 1 porta bandeiras; 1 piano pequeno; 1 moldura c/ fotografia;

VERBA 2 - Bar/Restaurante e Cozinha compostos por 2 mesas de apoio pequenas; 4 bancos altos; 1 balcão de bar em madeira; 1 vitrine expositora de bebidas c/ armário de 8 portas; 1 balcão frigorífico de 5 portas c/ armário 2 portas; 1 bancada em inox c/ 1 pio; 1 máquina de produzir gelo; 1 balcão de apoio de 3 portas e 3 gavetas; 1 armário de apoio c/ tampo em mármore de 8 portas e 8 gavetas; 7 telas pintadas; 1 floreira grande; 1 estante de 8 módulos; 1 balcão comprido em inox de 4 portas; 1 balcão em inox c/ 1 pio e banca de lavar loiça; 1 balcão em inox de apoio c/ 4 gavetas e 2 prateleiras; 1 lavatório das mãos em inox; 1 forno, da marca ZANUSSI; 1 mesa de apoio em inox; 2 carrinhos de transporte de tabuleiros; 6 frapés de gelo c/ pés; 1 balcão pequeno de apoio em inox de 2 prateleiras; 1 câmara de frio, s/ marca visível; 4 prateleiras de parede em inox; 1 robot de cozinha, da marca RO-BOT COUPE, modelo CL50 ULTRA; 1 fogão de 8 bicos, da marca ZANUSSI; 1 fritadeira de 2 cubas, da marca ZANUSSI; 1 grelhador de placa, da marca ZANUSSI; 1 panela basculante, da marca ZANUSSI; 1 hotte de extração de 8 grelhas; 1 câmara de frio, da marca KIDE; 1 máquina de lavar pratos/loiça, da marca KROMO; 1 balcão de apoio em inox; 1 balcão de 2 pios c/ torneira de chuveiro extensível; 1 balança digital, da marca DIGI DS-788; 1 mesa para corte de carnes; 1 câmara de frio, da marca JORDÃO COOLING SYSTEMS; 1 fiambreira; 32 cestos de loiça; 1 micro-ondas; loiça, utensílios e outros pequenos equipamentos de cozinha diversos;

VERBA 3 - Sala de Estar 1º Piso composta por 4 mesas pequenas de apoio em madeira; 3 telas pintadas;

VERBA 4 - 48 Quartos (12 de Casal; 27 Twin; 9 Triplos) - Ala Nova 1º, 2º e 3º Pisos compostos por 93 camas; 96 mesinhas de cabeceira; 48 minis bar; 48 mesinhas de apoio/leitura; 48 cadeiras; 32 TV's antigas; 16 TV plasma; 48 espelhos; 48 roupeiros; 48 bancos pequenos de entrada; 42 telas pintadas nos corredores;

VERBA 5 - 22 Quartos (13 de Casal; 7 Twin; 2 Triplos) - Ala Antiga Piso único compostos por 33 camas; 44 mesinhas de cabeceira; 22 minis bar; 22 mesinhas de apoio/leitura; 22 cadeiras; 22 TV's antigas; 22 espelhos; 22 roupeiros; 22 bancos pequenos de entrada; 3 telas pintadas e 19 quadros pequenos no corredor;

VERBA 6 - Salão Gil Vicente composto por 3 mesas redondas e 12 mesas quadradas; 48 cadeiras c/ assento em napa; aprox. 70 cadeiras em madeira; aprox. 70 cadeiras em tecido; 2 poltronas; 1 tela pintada; 1 quadro didático;

VERBA 7 - Arrecadação, Arrumos e Sala de Estar rés-do-chão compostas por 1 câmara de frio, da marca JORDÃO COOLING SYSTEMS; 4 mesas de madeira; 6 poltronas; 1 tela pintada;

VERBA 8 - Sala de Reuniões Luís de Camões composta por 25 cadeiras em tecido; 7 mesas em madeira; 1 tela pintada;

VERBA 9 - Sala de Reuniões Fernando Pessoa composta por 6 mesas redondas; 12 mesas c/ tampo em madeira; 46 cadeiras de madeira; 32 cadeiras em tecido; 4 mesas em madeira;

VERBA 10 - Sala de Máquinas (pertence ao imóvel) composta por sistema/rede de balões/autoclaves, caldeiras de água c/ painéis de controlo e quadro elétrico;

VERBA 11 - Bar da Piscina exterior composto por 1 balcão de apoio c/ tampo em mármore; 1 máquina de gelo; 1 balcão pequeno em inox c/ 1 pio.



VALOR MÍNIMO DE VENDA

1.647.500,00€



EXCLUSIVAGORA
LEILOEIRA - VENDAS JUDICIAIS

Rua José Luís de Andrade, nº 63, 3º Andar, Sala 304

4780-487 Santo Tirso

Tlm: 915 938 900 / 914 552 152 / Tlf: 252 081 786

www.exclusivagora.com / geral@exclusivagora.com

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/Exclusivaagora>