

# NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

## INSOLVÊNCIA

Quinta dos Quatro Lagares—Sociedade de Gestão Turística e Patrimonial, Lda.

Proc. Insolvência nº 171/14.9TBPRG

Tribunal Judicial da Comarca de Vila Real - Juízo de Comércio de Peso da Régua



## HOTEL RURAL

C/ 4.428,50 M2

**Início:** 18/02/2020 às 17:00 horas

**Fim:** 19/03/2020 às 17:00 horas

**Visitas:** *Por Marcação*

**Local:** *Largo do Cruzeiro, nº 17, Freixo 3660-604 Serrazes - S. Pedro do Sul*



**EXCLUSIVAGORA**  
LEILOEIRA - VENDAS JUDICIAIS

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

4780-487 Santo Tirso

Tlm: 915 938 900/915 942 920 Tlf: 252 081 786

[www.exclusivagora.com](http://www.exclusivagora.com) / [geral@exclusivagora.com](mailto:geral@exclusivagora.com)

## CONDIÇÕES GERAIS

A venda é realizada por **Negociação Particular**, nos termos do artigo 833.º do C.P.C., pela **EXCLUSIVAGORA – Leiloeira**, segundo as seguintes condições gerais:

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

1.2 - Os interessados deverão estar devidamente registados antes de efetuar qualquer licitação;

1.3 - Neste registo prévio 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, morada, número de CC / BI e número de identificação fiscal;

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

1.5 - Ao propor, o interessado 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 - Aceitam-se propostas para a aquisição dos bens anunciados, ficando as mesmas sujeitas à aceitação pelo Administrador da Insolvência e/ou Comissão de Credores / Credor Hipotecário;

1.7 - Todas as propostas de aquisição devem feitas através da **“Ficha de Proposta”**, anexa ao site da EXCLUSIVAGORA – Leiloeira, e enviada, via email para [geral@exclusivagora.com](mailto:geral@exclusivagora.com) ou, por carta para a morada da encarregada de venda “EXCLUSIVAGORA – Leiloeira”, devendo a proposta conter todos os dados preenchidos, e ser assinada pelo próprio proponente;

1.8 – Após o fim do período estabelecido para a realização da negociação (determinado no site da EXCLUSIVAGORA – Leiloeira), a encarregada de venda apresentará as propostas recebidas ao Administrador de Insolvência e, posteriormente, num prazo máximo de 10 dias, informará os interessados da proposta mais alta;

1.9 - Expressamente se informa que os bens serão vendidos livres de ónus ou encargos com as características e no estado físico e jurídico em que atualmente se encontram, que foram previamente transmitidos e/ou foram conhecidos pelos interessados, não se aceitando quaisquer futuras reclamações ou pedidos de anulação, seja a que título for;

1.10 - 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 sem efeito;
- b) A perda a favor da Massa Insolvente do valor pago a título de sinal;
- c) Não poder concorrer a nova venda;
- d) Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados;

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

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

1.12 - Serviços prestados pela EXCLUSIVAGORA – Leiloeira:

- a) 5% no caso dos BENS IMÓVEIS e IVA respetivo;
- b) 10% no caso dos BENS MÓVEIS e IVA respetivo.

## **2 - BENS IMÓVEIS**

2.1 - O proponente (seja ele particular, empresa, credor hipotecário, entidade bancária, entidade com direito de opção, preferência ou de remição) pagará, com a adjudicação 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;

2.2 - A empresa encarregada de venda, a EXCLUSIVAGORA - Leiloeira, receberá, no ato da adjudicação, uma remuneração calculada sobre o valor da venda dos bens, no montante correspondente a 5% (acrescido de IVA à taxa legal em vigor), cujo pagamento é da responsabilidade do comprador (seja ele particular, empresa, credor hipotecário, entidade bancária, entidade com direito de opção, preferência ou de remição);

2.3 - O remanescente do preço será pago pelo proponente 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 adjudicação;

2.4 - 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;

2.5 - 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 comprador pagará com a adjudicação a totalidade do valor proposto e respetivo IVA, por meio de cheque bancário ou transferência à ordem de Massa Insolvente;

3.2 - A empresa encarregada de venda, a EXCLUSIVAGORA - Leiloeira, receberá, após o efetivo pagamento do respetivo preço, uma remuneração calculada sobre o valor da adjudicação dos bens, no montante correspondente a 10% (acrescido de IVA à taxa legal em vigor), cujo pagamento é da responsabilidade do comprador;

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

## **4 - LEI E FORO APLICÁVEL**

4.1. A venda é efetuada nos termos do disposto no artigo n.º 833.º do Código do Processo Civil;

4.2 - A EXCLUSIVAGORA - Leiloeira está devidamente acreditada pelo DL.º 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 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.

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

# QUINTA DOS QUATRO LAGARES

## DESCRIÇÃO:

Quinta c/ área total de 4.428,50 m2, convertida para Turismo Rural, composta de edifício principal com 11 quartos, anexo com piscina e ginásio, campo de ténis, armazém com área coberta de 91 m2 e terreno rústico com 3.163 m2 sito no Largo do Cruzeiro, nº 17, Quinta dos Quatro Lagares, Freixo, freguesia de Serrazes, concelho de S. Pedro do Sul.

**VERBA 1** - Prédio urbano, destinado a serviços, composto de casa de 3 pisos e 25 divisões, com anexo para piscina e ginásio, sito no Largo do Cruzeiro, nº 17, Quinta dos Quatro Lagares, Freixo, freguesia de Serrazes, concelho de S. Pedro do Sul, descrito na Conservatória de Registo Predial de S. Pedro do Sul sob o nº 56, da freguesia de Serrazes, do concelho de S. Pedro do Sul e inscrito na Matriz Predial sob o artigo 140, da referida freguesia e concelho;

**VERBA 2** - Prédio urbano, destinado a serviços, composto de armazém de pisos e 2 divisões, sito no Largo do Cruzeiro, nº 17, Quinta dos Quatro Lagares, Freixo, freguesia de Serrazes, concelho de S. Pedro do Sul, descrito na Conservatória de Registo Predial de S. Pedro do Sul sob o nº 1740, da freguesia de Serrazes, do concelho de S. Pedro do Sul e inscrito na Matriz Predial sob o artigo 1256, da referida freguesia e concelho;

**VERBA 3** - Prédio rústico, denominado "Quinta das Casas", confrontado a Norte por Estrada; a Sul por Manuel Rodrigues; a Nascente por Estrada de Covelas e a Poente por Maria do Rosário Matos e Outro, sito no Largo do Cruzeiro, nº 17, Quinta dos Quatro Lagares, Freixo, freguesia de Serrazes, concelho de S. Pedro do Sul, descrito na Conservatória de Registo Predial de S. Pedro do Sul sob o nº 136, da freguesia de Serrazes, do concelho de S. Pedro do Sul e inscrito na Matriz Predial sob o artigo 2148, da referida freguesia e concelho.

## LOCALIZAÇÃO:

Largo do Cruzeiro, nº 17, Freixo 3660-604 Serrazes - S. Pedro do Sul

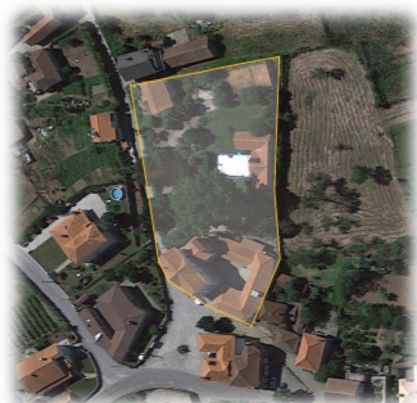
Coordenadas GPS: 40.755946, -8.130759

## ZONA ENVOLVENTE:

Próximo das Termas de S. Pedro do Sul;

A cerca de 32 km de Viseu;

A 20 Km da A25.



## VALOR MÍNIMO DE VENDA

**€474.725,00**



**EXCLUSIVAGORA**  
LEILOEIRA - VENDAS JUDICIAIS

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

4780-487 Santo Tirso

Tlm: 915 938 900/915 942 920 Tlf: 252 081 786

[www.exclusivagora.com](http://www.exclusivagora.com) / [geral@exclusivagora.com](mailto:geral@exclusivagora.com)