

Insolvência de Lunion, Lda.  
Proc. nº 487/18.5T8EVR, TJC de Évora,  
Juízo Local Cível de Évora, Juiz 1

**INÍCIO: 21/04/2022 às 9H00**

**DATA LIMITE P/ ACEITAÇÃO PROPOSTAS: 10/06/2022 às 18H00**

**Verba 1:**

**HOTEL RURAL (em construção)**

**Prédio Misto - "Courela da Abegoaria dos Frades" - 43,5631 Hectares**

**Mourão (Junto à albufeira do Alqueva)**



#### Descrição

**Prédio Misto** denominado "Courela da Abegoaria dos Frades", composto por **cultura arvensis, construção rural, logradouro e albufeira**, descrito na CRP do Mourão sob a descrição n.º **2287** da freguesia de Mourão e inscrito na matriz predial urbana sob o art.º **1096** e na matriz predial rústica sob os arts. **388 e 389 ambos da Secção 011** da freguesia de Mourão.

**Área total do terreno:** 435.631 m<sup>2</sup>

**Observações:** Prédio localizado em local privilegiado, confinante com a albufeira do Alqueva, em zona de proteção especial.

No mesmo foi iniciada a construção de um **Hotel Rural denominado "Estábulos de São Leonardo"** com 16 unidades de alojamento e número total de 42 camas, restaurante, estúdio, piscina, casa do caseiro, parque de estacionamento e canil. A construção foi efetuada ao abrigo de Processo de Obras licenciado pela CM de Mourão e encontra-se executada em cerca de 62%.

Foi igualmente obtida junto da Administração da Região Hidrográfica do Alentejo licença para instalação de cais de apoio à navegação de recreio (ancoradouro privativo). Encontra-se igualmente licenciado e construído junto à entrada um furo de água artesiano.

**Hotel: Área Bruta de Construção:** 1.527,35 m<sup>2</sup>

**Área de Implantação:** 1.416,46 m<sup>2</sup>

**Localização:** Estábulos de São Leonardo

**Freguesia e concelho:** Mourão

**Código Postal:** 7240-201 MOURÃO



**38°20'39.3" N, 7°17'11.5" W | 38.344236, -7.286523**

**Valor mínimo de Venda:**

**1.501.500 €**

**Valor base:**

**1.501.500 €**

**VISITAS :**

**06/05 e 27/05 das 15h às 17h**  
(outras datas sob marcação prévia)

Tel./Fax: 231 422 006  
Tlm: 937 478 697

info@solventium.pt  
www.solventium.pt

Praça Marquês de Marialva, Edifício Rossio  
Nº10, 2º Sala 16 | 3060-133 CANTANHEDE





**Solventium**  
Leilões e Vendas Judiciais

# Leilão Eletrónico



Tel./Fax: 231 422 006  
Tlm: 937 478 697

info@solventium.pt  
www.solventium.pt

Praça Marquês de Marialva, Edifício Rossio  
Nº10, 2º Sala 16 | 3060-133 CANTANHEDE

## 1. Condições Gerais de Venda

- 1.1. Os interessados deverão apresentar por carta/*email*/fax as suas Propostas à **Solventium – Leilões e Vendas Judiciais Unipessoal Lda.**, utilizando para o efeito a nossa minuta de formalização de Proposta contendo a referência “**Proposta ao PI nº 487/18.5T8EVR**”, ou podem ainda entregá-la em mão no escritório da Solventium sito na Praça Marquês de Marialva, Edifício Rossio Nº10, 2.º Sala 16, 3060-133 Cantanhede, até às 17H00 do dia 05 de Janeiro de 2022.
- 1.2. As propostas deverão conter, sob pena de serem excluídas, os seguintes elementos: a) Identificação do proponente: nome ou denominação social, morada, número de contribuinte, telefone e email; b) Identificação da verba e respetivo valor oferecido por extenso, expresso em euros; c) Indicação de que o proponente conhece e aceita integralmente as condições de venda.
- 1.3. Caso exista mais do que uma oferta de igual valor para o bem em venda, poderá proceder-se a uma licitação entre os proponentes.
- 1.4. Após o encerramento do prazo para entrega de Propostas: a) o Proponente que tenha apresentado a Proposta de maior valor será notificado para proceder à liquidação do valor de 20% da sua Proposta a título de Caução da Venda.

## 2. BEM

- 2.1. Os imóveis são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, livres de quaisquer ónus ou encargos, tendo já sido ouvido(s) o(s) credor(es) com garantia real sobre os bens, nos termos do n.º 2 do art. 164.º do CIRE.
- 2.2. Presume-se que os interessados inspecionaram os bens e conhecem as suas características, declinando-se qualquer responsabilidade pelo seu estado de conservação, assim como qualquer descrição incorreta da informação constante do folheto e que possa induzir em erro.
- 2.3. A venda dos imóveis está dispensada, nos termos da lei, da apresentação de Licença de Utilização, Certificação Energética e da Ficha Técnica, constituindo ónus do adquirente a sua obtenção, caso o pretenda.
- 2.4. À Massa Insolvente ou à Solventium não poderão ser assacadas quaisquer responsabilidades por descrições incorretas no folheto que possam induzir em erro, assim como alterações que, relativamente à situação jurídica dos prédios ou a licenciamentos, possam ocorrer futuramente e que venham a ser prejudicados por lei ou ato administrativo.

## 3. PAGAMENTO DO PREÇO

- 3.1. Com a adjudicação do imóvel, o adjudicatário pagará por cheque ou transferência bancária: a) 20% do valor da venda, a título de sinal/caução e princípio de pagamento. b) 5% do valor da venda, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, referente aos serviços prestados pela Encarregada de Venda, que acrescem ao valor da arrematação, a liquidar no prazo de 5 dias, através de cheque emitido à ordem de Solventium – Leilões e Vendas Judiciais Unipessoal Lda. ou transferência bancária para o IBAN/BIC SWIFT: PT50 0035 0204 00061826430 12, Caixa Geral de Depósitos.
- 3.2. Os restantes 80% do valor da venda, bem como os impostos devidos pela aquisição, devem ser liquidados aquando da realização da escritura pública de compra e venda.
- 3.3. A falta de quaisquer pagamentos referidos anteriormente, seja pela simples desistência ou por falta de provisão do meio de pagamento apresentado, pode determinar que: a) A venda do adjudicatário remisso fique sem efeito. b) O bem volte a ser vendido pela forma que se considerar mais conveniente. c) O adjudicatário remisso não volte a ser admitido a adquiri-lo novamente. d) O adjudicatário remisso fique responsável pela diferença entre o preço pelo qual lhe foi adjudicado e o preço pelo qual for vendida a verba ou bem, e ainda pelas despesas a que der causa.

## 4. COMISSÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

- 4.1. A comissão da SOLVENTIUM LDA. pelos serviços prestados é paga exclusivamente pelo comprador, ficando dela dispensada o credor hipotecário, quando for proponente vencedor ou pedir a adjudicação do(s) bem(ns) em venda. Ao pagamento da comissão acrescerão ainda os impostos devidos decorrentes da presente venda.

## 5. ESCRITURA PÚBLICA

- 5.1. A escritura pública do imóvel será efetuada no prazo de 60 dias ou logo que se encontre reunida toda a documentação necessária para o efeito, em data, hora e local determinado pelo AJ e a notificar, com 8 dias de antecedência, ao adjudicatário.
- 5.2. O adjudicatário obriga-se a, logo que lhe sejam solicitados, fornecer todos os elementos necessários à realização dos atos de transmissão, nomeadamente os documentos comprovativos da liquidação e pagamento do IMT e Imposto de Selo, se a eles houver lugar. É ainda da inteira responsabilidade do adjudicatário a obtenção de todas e quaisquer documentações ou licenciamentos que venham a ser exigidos por entidade financeira, em caso de recurso a crédito.

## 6. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 6.1. Eventuais Cedências de Posição Contratual carecem de aprovação do Administrador da Insolvente, podendo as mesmas não serem admitidas.
- 6.2. Qualquer situação de incumprimento imputável ao adjudicatário motivará a perda dos montantes já pagos, seja a que título for.
- 6.3. Se, por motivos alheios à vontade da Solventium, a venda for considerada sem efeito, por quem de direito, as quantias recebidas serão devolvidas em singelo, não havendo lugar ao prejuízo da Massa Insolvente em qualquer circunstância.
- 6.4. A Solventium, no âmbito das suas funções, ouvidos os interessados na venda, e no interesse da Massa Insolvente, poderá: a) Não vender, desde que os valores atingidos sejam considerados manifestamente insuficientes. b) Exigir, sempre que o entender, que os pagamentos sejam feitos em cheque visado ou dinheiro. c) Não considerar vendas não sinalizadas. d) Interromper, cancelar ou anular o ato, desde que sejam detetadas irregularidades ou conluio entre os participantes.
- 6.5. A venda é efetuada através de Negociação Particular (art.º 886, nº1 alínea d) e art.º 905 ambos do CPC), pela Solventium – Leilões e Vendas Judiciais Unipessoal Lda., entidade devidamente acreditada pelo D.L. n.º 155/2015 de 10 de Agosto, portadora do seguro de responsabilidade civil no valor de 200.000,00€, Apólice n.º2506599, Hiscox Insurance Company, Ltd..