Solventium®
Leilões e Vendas Judiciais, Unip. Lda.

PRÉDIO RÚSTICO - 7.600 M2 SALVATERRA DE MAGOS (MARINHAIS)

Verba 3

INSOLVÊNCIA DE ANTÓNIO SERRA PEDRA
PROC. N.º 3430/25.1T8VFX

TJC DE LISBOA NORTE,
JUÍZO COMÉRCIO VILA FRANCA DE XIRA - JUIZ 3









Valor de Abertura:
5.320€

Valor Mínimo de Venda:
6.460€

Valor Base:
7.600€

LOCALIZAÇÃO:

Cabeço das Mulas, freguesia de Marinhais

📍 39°01'40.2"N 8°41'09.3"W | 39.027840, -8.685910

Telf: 231 422 006
Tlm: 937 478 697- 939 397 614 - 933 625 602
contacto@solventium.pt
www.solventium.pt

LEILÃO ELETRÓNICO

INÍCIO: 20/11/2026 ÀS 9H00

ENCERRAMENTO: 22/12/2026 ÀS 18H00

Descrição:

Prédio rústico, composto de terra de semeadura e eucaliptos, sito em Cabeço das Mulas, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 50, secção AI da freguesia de Marinhais e descrito na Conservatória de Registo Predial de Salvaterra de Magos sob a descrição nº 2427 da freguesia de Marinhais.

Área total do terreno: 7.600 m2

CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

Regulamento de venda • 01

1. O Leilão rege-se de acordo com o disposto no art. 837.º do CPC e em consonância com as presentes cláusulas.

2. O Regulamento de venda estabelece as regras gerais a que deve obedecer o serviço disponibilizado pela plataforma digital solventium.pt e a participação dos interessados na venda eletrónica de bens, de acordo:
Com o regime jurídico de venda eletrónica de bens;
Com as disposições legais relativas à venda de bens em processo executivo;
Com as disposições legais relativas à venda de bens no processo de insolvência;
Com as disposições legais relativas à venda de bens por conta de terceiros;
As regras e condições, específicas de cada venda, disponíveis no catálogo de venda.

3. ÂMBITO

3.1. O Regulamento aplica-se:
À organização e acompanhamento de venda de bens móveis, imóveis e/ou direitos através de Leilão Eletrónico (LE);
À organização e acompanhamento de venda de bens móveis, imóveis e/ou direitos através de venda por Proposta Eletrónica;
À organização e acompanhamento de venda de bens móveis, imóveis e/ou direitos através de venda por Negociação Particular;

4. DEFINIÇÕES

4.1. No Regulamento os termos e expressões abaixo indicados terão o significado que a seguir se indica:
Vendedor: o proprietário do bem móvel ou imóvel que outorgue contrato de prestação de serviços com a SOLVENTIUM – LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS UNIPESSOAL, LDA., nos termos do DL 155/2015, de 10 de Agosto;
Comprador: pessoa singular ou coletiva com capacidade jurídica que pretenda habilitar-se a adquirir bem móvel, imóvel ou direito cuja venda seja promovida através da plataforma informativa solventium.pt;
SOLVENTIUM - LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS UNIPESSOAL, LDA.: sociedade comercial com sede na Rua do Morro nº12, 1º Esq., Praia de Mira, encarregue da gestão e valorização de ativos móveis, imóveis, quotas e direitos, avaliações, vendas e leilões de diversos bens, novos e usados;
solventium.pt: sítio da internet que funciona como ponto de acesso centralizado à informação disponível online;
Registo: o processo através do qual qualquer pessoa, singular ou coletiva, se pode inscrever no website e participar na apresentação de Propostas em vendas eletrónicas (venda por Proposta ou Leilão), de acordo com as condições aplicáveis; o registo constitui requisito prévio à participação; o registo não constitui condição única à participação, podendo ser aplicadas outras restrições em conjunto com o requisito de registo;
Website: conjunto de elementos de hipertexto, informativos e descritivos, acessível através do endereço solventium.pt, que permite a visualização e utilização das ferramentas, recursos e outras funcionalidades à venda dos bens e através do qual será possível a participação dos interessados;
Utilizadores certificados: pessoas singulares ou coletivas que se registem no sítio solventium.pt nos termos definidos pela SOLVENTIUM - LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS UNIPESSOAL, LDA.;
Processo de venda: conjunto de procedimentos legais, físicos e eletrónicos que permitem a concretização da venda de um bem ou lote de bens.

5. APLATAFORMA solventium.pt

5.1. A plataforma é uma aplicação informática propriedade da sociedade SOLVENTIUM - LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS UNIPESSOAL, LDA. e pretende disponibilizar aos potenciais interessados, vendedores e compradores um recurso para promoção e organização da venda de direitos, quotas, bens móveis e imóveis por Leilão Eletrónico.

6. CONDIÇÕES DE ACESSO À PLATAFORMA
Do vendedor: será outorgado um contrato de prestação de serviços entre este e a SOLVENTIUM - LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS UNIPESSOAL, LDA.;
Do comprador: será concedido acesso à plataforma solventium.pt na qual ficará como utilizador certificado, devendo registar-se através do portal, seguindo as instruções aí indicadas;
Os interessados podem seguir todas as operações presencialmente (em vendas presenciais) ou através do website (em vendas por Leilão Eletrónico).

7. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA EM NEGOCIAÇÃO PARTICULAR

1.1. Os interessados deverão apresentar por EMAIL OU CARTA 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 ao processo em causa, 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 à data limite indicada no anúncio de venda.

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.

8. INFORMAÇÕES

8.1. São fornecidas a todos os utilizadores certificados a informação necessária à sua participação, nomeadamente:
As especificações dos bens a vender;
A duração do período de venda (data e hora de início e data e hora de fim);
As condições de pagamento e de entrega dos bens, quando aplicável;
A garantia de reserva dos dados pessoais protegidos por lei;
A garantia da fidedignidade das comunicações;
A garantia do registo das sessões de venda.

9. DADOS PESSOAIS

9.1. A SOLVENTIUM - LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS UNIPESSOAL, LDA. recolherá e procederá ao tratamento informático dos dados pessoais dos participantes do Leilão, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual será responsável.

9.2. Os dados pessoais fornecidos pelos participantes do Leilão - os quais por si deverão ser mantidos atualizados e fidedignos - serão utilizados exclusivamente para fins ligados à execução do mesmo, bem como para atividades de marketing da SOLVENTIUM - LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS UNIPESSOAL, LDA., se para tal for autorizada por aqueles.

10. BENS EM VENDA

10.1. Os bens móveis e imóveis são vendidos no estado físico e jurídico em que se encontram, livres de ónus ou encargos.

10.2. Os bens em venda estarão disponíveis para visita, a qual será definida, caso a caso, no respetivo catálogo de venda e/ou área do bem, quer através de marcação a definir com a SOLVENTIUM e/ou pessoa por esta indicada.

10.3. O vendedor e a SOLVENTIUM presumem que os interessados visitaram os bens em causa e conhecem as suas características e limitações (eventual falta de licenciamento, entre outras), declinando qualquer responsabilidade pelo seu estado de conservação ou funcionamento, assim como, qualquer descrição incorreta da informação constante do catálogo/anúncio, que possa induzir em erro. A falta desta verificação por parte do proponente não determina, nos termos legais, a anulação da venda e não poderá assim, ser motivo invocável de nulidade da venda.

10.4. O vendedor e a SOLVENTIUM não se responsabilizam por alterações que possam ocorrer futuramente e que venham a ser prejudicados por lei ou por ato administrativo, relativamente à situação jurídica dos bens em venda seja qual for a sua natureza (móveis, imóveis, direitos, quotas, etc.).

10.5. O vendedor e a SOLVENTIUM declinam qualquer responsabilidade pela autenticidade das marcas dos produtos em venda.

11. COMISSÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

11.1. Ao valor da arrematação será cobrada pela SOLVENTIUM uma comissão ao interessado comprador, a que acrescerão os impostos devidos, a qual constará do Regulamento/ Condições Gerais de Venda, específico para cada processo em venda, correspondendo na maioria dos casos a:
a) 5% do valor da adjudicação, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, no caso de bens imóveis;
b) 10% do valor da adjudicação, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, no caso de bens móveis, quotas ou direitos (sujeitos ou não a registo, incluindo quinhões hereditários).

11.2. Em determinadas vendas, de acordo com condições definidas previamente, poderão ser cobradas comissões ao vendedor.

12. CONDIÇÕES/CATÁLOGO DE VENDA

12.1. É obrigatório o conhecimento das condições gerais de venda de cada processo que serão disponibilizadas na plataforma solventium.pt e em papel, disponível nos escritórios da SOLVENTIUM, sitos na Praça Marquês de Marialva, Edf. Rossio nº10, Salas 16 e 18, em Cantanhede.

13. DO LEILÃO ELETRÓNICO – DURAÇÃO E FUNCIONAMENTO

13.1. O período do Leilão é publicitado na área do leilão através da identificação de uma data e hora de início e uma data e hora do fim, sendo disponibilizado um temporizador decrescente em dias, horas, minutos e segundos.

13.2. As licitações poderão ser dadas até ao dia e hora de fim previstas na área do Leilão; nos últimos 2 minutos de cada Leilão, as novas licitações incrementam, automaticamente, mais 2 minutos contados da última licitação. O Leilão apenas termina quando mais nenhuma licitação é apresentada dentro do tempo estipulado, sendo certo que a SOLVENTIUM não se responsabiliza por eventuais atrasos do sistema operativo utilizado pelos interessados para efeitos de licitação.

13.3. Cada bem em leilão eletrónico apresenta três valores, devidamente identificados na área do bem em venda, nomeadamente:

13.3.1. VALOR DE ABERTURA: valor a partir do qual serão aceites litações com vista à arrematação do bem;

13.3.2. VALOR MINIMO DE VENDA: valor a partir do qual se considera o bem vendido, o qual será adjudicado à maior licitação;

13.3.3. VALOR ACTUAL: valor da licitação mais elevada, recebida até ao momento.

13.4. Os lances mínimos de licitação serão indicados pela SOLVENTIUM, em função do caso concreto, informação que também estará disponível na área do bem em venda.

CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

Regulamento de venda • 02

13.5. Os licitantes serão avisados eletronicamente, caso surja alguma licitação que supere a sua, sendo certo que a SOLVENTIUM não se responsabiliza por eventuais atrasos na entrega do e-mail, dado que o serviço de entrega e receção do correio eletrónico não é da sua responsabilidade.

14. CAUÇÃO

14.1. A participação dos interessados compradores poderá implicar a prestação de caução através de cheque emitido a favor de SOLVENTIUM ou de entidade relacionada com os bens em venda ou qualquer outra forma de pagamento tida como mais adequada e a definir pontualmente, de valor a fixar para cada processo de venda e anunciado no sítio solventium.pt, ou de qualquer outra forma tornada pública.

14.2. O valor da caução referido no ponto antecedente será devolvido ao emitente, exceto àquele que propôs o melhor preço podendo ser deduzido ao valor da venda.

14.3. Caso o interessado comprador que ofereceu o maior preço de venda se recuse, sem motivo legal, a pagar o remanescente daquele, perde o valor da caução a favor da SOLVENTIUM ou da entidade vendedora, sem prejuízo da eventual responsabilidade civil que venha a ser apurada.

15. ADJUDICAÇÃO E PAGAMENTO DOS BENS

15.1. O bem ou lote de bens será adjudicado ao comprador que oferecer o maior preço, desde que cumpra todas as condições deste Regulamento e as Condições Gerais de Venda a anunciar em cada processo de venda.

15.2. Caso o valor de venda não seja atingido e o Leilão encerre, o melhor valor obtido ficará sujeito a aprovação, cabendo à SOLVENTIUM informar depois, oportunamente, o licitante da decisão sobre a sua aceitação ou não aceitação.

15.3. No caso dos BENS MÓVEIS, QUOTAS ou DIREITOS, após a arrematação, ao licitante vencedor será enviada uma comunicação (carta ou e-mail) pela SOLVENTIUM informando da adjudicação e de que deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, proceder ao pagamento do valor total da mesma, o que poderá fazer através do envio de cheque (para o escritório da Solventium – Leilões e Vendas Judiciais, Unipessoal, Lda.: Praça Marquês de Marialva, Edifício Rossio, n.º 10, 2.º - Sala 16, 3060-133 Cantanhede) ou através de transferência bancária para a conta da SOLVENTIUM ou para conta que lhe venha a ser indicada, correspondente a:
- Valor da adjudicação (para o Vendedor);
- 23% sobre o valor da adjudicação (IVA para o IGCP EPE.), caso se aplique;
- 10% do valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal em vigor (para a Solventium – Leilões e Vendas Judiciais, Unipessoal, Lda., a título de comissão de venda);
- 65,00€ por cada veículo, para o respetivo registo da Conservatória do Registo Automóvel.

15.4. No caso dos BENS IMÓVEIS, após a arrematação, ao licitante vencedor será enviada uma comunicação (carta ou e-mail) pela SOLVENTIUM, comunicando a adjudicação e de que deverá no prazo de 5 (cinco) dias úteis, proceder ao pagamento de 20% do valor da venda, o que poderá fazer através do envio de cheque visado/bancário (para a sede da Solventium – Leilões e Vendas Judiciais, Unipessoal, Lda.: Praça Marquês de Marialva, Edifício Rossio, n.º 10, 2.º - Sala 16, 3060-133 Cantanhede) ou através de transferência bancária para a conta da SOLVENTIUM ou outra que lhe venha a ser indicada. O valor remanescente, ou seja, 80% do valor da venda deverá ser liquidado no ato da escritura de Compra e Venda, a realizar em data, hora e local a serem determinados pelo Administrador de Insolvência nomeado nos autos , no prazo fixado no catálogo/anúncio de venda, sendo da responsabilidade do comprador todas as despesas relacionadas com a transação (licenças, plantas, certificados energéticos, entre outros), assim como, ao pagamento de 5% do valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal em vigor (para a Solventium – Leilões e Vendas Judiciais, unipessoal, Lda. a título de comissão de venda).

15.5. 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 da Solventium, Lda..

16. LEVANTAMENTO DE BENS

16.1. Após boa cobrança dos valores recebidos, os compradores serão contactados para procederem ao levantamento dos bens adjudicados.

16.2. Os veículos só poderão ser levantados após estar efetuado o seu registo a favor do(a) adquirente na Conservatória de Registo Automóvel.

16.3. Os bens móveis terão de ser levantados no prazo fixado para o efeito no respetivo catálogo de venda.

16.4. Os bens imóveis, quotas ou direitos, apenas se considerarão transmitidos após o ato da Escritura de Compra e Venda e com a entrega das respetivas chaves ao adquirente sempre que se aplique.

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

16.6. O não levantamento dos bens no prazo fixado poderá originar as seguintes consequências:
a) Cancelamento da adjudicação;
b) Responsabilidade criminal e/ou civil pelos danos ou prejuízos causados;
c) Perda dos valores já entregues.

7. RELEVÂNCIA CRIMINAL

17.1. A SOLVENTIUM - LEILÕES E VENDAS JUDICIAIS, UNIPESSOAL, LDA. reserva-se no direito de demandar criminalmente os responsáveis por qualquer prática ilícita que interfira, manipule ou prejudique o website ou o processo de venda.

18. DESCONSIDERAÇÃO DE OFERTAS DE COMPRA/INCUMPRIMENTO

18.1. As ofertas de compra quer através de Proposta Eletrónica quer através de Leilão Eletrónico, que sejam registados no sítio solventium.pt após o encerramento do processo de venda, poderão não ser consideradas para efeitos de apuramento do melhor preço, cabendo à SOLVENTIUM e/ou ao vendedor a decisão de tal facto com total poder discricionário.

18.2. O não pagamento do preço poderá originar as seguintes consequências:
a) Cancelamento da adjudicação;
b) Responsabilidade criminal e/ou civil pelos danos ou prejuízos causados;
c) Perda da caução entregue.

18.3. Se por motivos alheios à SOLVENTIUM, a venda for anulada por quem de direito, as quantias recebidas serão devolvidas em singelo, não havendo lugar ao prejuízo do vendedor ou da Encarregada de Venda.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. A SOLVENTIUM não se responsabiliza pelos eventuais danos que os utilizadores do sistema eletrónico venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas de conexão geradas por fatores alheios à Encarregada de Venda, que possam ocorrer e que impeçam a participação dos mesmos no processo de venda.

19.2. A SOLVENTIUM poderá anular, não aceitar, suspender, cancelar definitivamente ou limitar o registo a qualquer utilizador que não cumpra as condições estabelecidas no presente Regulamento, bem como, no caso de ser detetada qualquer atividade fraudulenta.

19.3. A SOLVENTIUM é mera Encarregada de Venda/Mandatária do Vendedor, não se responsabilizando pelos vícios ou defeitos ocultos dos bens em venda, nem pelos impostos devidos pelos aquirentes dos mesmos.

19.4. A SOLVENTIUM não se responsabiliza por qualquer acidente ocorrido, nas diversas instalações, em dia de visita, leilão ou dia de entrega de bens, dado que os interessados estão por sua conta e risco.

19.5. A aceitação dos presentes Termos e Condições Gerais, juntamente com os Termos de Utilização e Segurança é absolutamente indispensável à utilização dos serviços presta- dos pela SOLVENTIUM, pelo que o utilizador deverá ler, certificar-se de haver entendido e aceitar todas as condições estabelecidas nos Termos e Condições Gerais e nas Políticas de Privacidade, assim como, nos demais documentos a eles incorporados por referência, aquando do registo.

19.6. Os serviços da SOLVENTIUM estão disponíveis apenas para as pessoas físicas e jurídicas que tenham capacidade legal para contratá-los, pelo que, é proibido o cadastro de utilizadores que não tenham capacidade para tal, bem como, de utilizadores que tenham sido suspensos da SOLVENTIUM, temporária ou definitivamente, sem prejuízo da aplicação das sanções legais previstas na lei.

19.7. A venda é efetuada através de Leilão Eletrónico (nº1 alínea g) do artº 811º do CPC e artº 837º 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.º 2534114, Hiscox Insurance Company, Ltd..

19.8. Em caso de litígio, e tratando-se de um consumidor, poderá recorrer a uma Entidade de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo:
Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Coimbra
Av. Fernão Magalhães, n.º 240 – 1.º, 3000-172 Coimbra
www.centrodearbitragemdecoimbra.com
Mais informações em Portal do Consumidor: www.consumidor.pt
Quaisquer dúvidas relativamente ao presente Regulamento/Condições Gerais de Venda devem ser esclarecidas diretamente com a EV - Solventium - Leilões e Venda Unip., Lda., por email ou diretamente junto dos seus representantes.

Condições de pagamento e prazo para a realização da Escritura de Compra e Venda:

Valor da adjudicação (para o Vendedor/MI):
• 20% a título de Caução da Venda, a liquidar no prazo de 3 dias úteis após notificação da adjudicação e indicação do IBAN para a respetiva transferência.
• Restantes 80% (Cheque visado/bancário) no acto da Escritura de Compra e Venda a realizar no prazo máximo de 60 dias.

Valor da Comissão da Venda para a EV (Solventium, Lda.):
• 5% do valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal em vigor quando se trate da venda de bens imóveis; e/ou
• 10% do valor da adjudicação acrescido de IVA à taxa legal quando se trate de venda de bens móveis, veículos e/ou direitos (sujeitos ou não a registo, incluindo quinhões hereditários), a liquidar no prazo de 3 dias úteis após a Adjudicação do(s) bem(ns).