

# Insolvência de “GONDOLAR – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.”

## Relatório (artigo 155º do C.I.R.E.)

Processo nº 74/06.0TYVNG do 2º Juízo do Tribunal do Comércio de Vila Nova de Gaia

---

### I – Identificação do Devedor

“**GONDOLAR – Sociedade Imobiliária, Lda.**”, com sede na Rua Nossa Senhora dos Remédios, 780, freguesia de S. Cosme, concelho de Gondomar, com o NIF 503 433 756, tendo por objecto social compra e revenda de imóveis adquiridos para esse fim, construção, arrendamento, compra e venda de bens imobiliários, sua administração e gestão, construção civil, promoção de empreendimentos imobiliários, urbanizações e loteamentos.

A sociedade encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Gondomar, com número 05862/950522, tem actualmente um capital social de Euros 448.918,11, e tem a seguinte estrutura societária:

Sócios	Valor das Quotas
Alberto de Oliveira da Silva	Euros 149.639,37
Joaquim Fernando Pereira Martins Ferreira	Euros 149.639,37
Carlos Amadeu de Melo Maia	Euros 149.639,37
	<b>Euros 448.918,11</b>

A gerência da sociedade pertence a todos os sócios, sendo necessária a assinatura conjunta dos três gerentes para obrigar a sociedade.

Em 30 de Outubro de 2003 o sócio Alberto de Oliveira da Silva renunciou à gerência da sociedade.

A sociedade emitiu, em 16 de Janeiro de 2002, procuração a favor do sócio e gerente Carlos Amadeu de Melo Maia conferindo-lhe poderes para:

- Prometer vender e vender pelos preços que entender as fracções autónomas, quer sejam de habitação, lojas ou garagens, do conjunto habitacional e Comercial “Gondomar Shopping” intervindo nas escrituras de compra e venda, recebendo o preço e dele dando a respectiva quitação, devendo entregar ao Banco de Investimento Imobiliário os preços recebidos, para pagamento e por conta da hipoteca que recai sobre a globalidade do prédio, até que sejam saldadas as contas com o referido banco, tudo contra documento comprovativo;
- Junto das Repartições de Públicas, designadamente Repartição de Finanças, Conservatórias e Câmaras Municipais ou outras, representar, afim de ali

requerendo tudo o que necessário, incluindo registos provisórios, para o indicado fim.

**II – Actividade do devedor nos últimos três anos e os seus estabelecimentos** (alínea c) do nº 1 do artigo 24º do C.I.R.E.)

A sociedade insolvente construiu o empreendimento designado Edifício Gondomar Shopping, sito na Rua Almada Negreiros, Gondomar.

Para tal, socorreu-se de financiamento junto do “Banco de Investimento Imobiliário”, tendo adjudicado a construção à “Sociedade de Construções Soares da Costa, S.A.”.

As dificuldades em conseguir obter as licenças de habitabilidade das fracções autónomas impediram a sociedade insolvente de efectuar em tempo útil as respectivas escrituras de compra e venda, dificultando a realização do capital necessário para que pudesse honrar os compromissos assumidos perante os seus credores.

Apesar de ultrapassados os problemas inerentes à legalização do edifício, verificou-se que as receitas provenientes das escrituras de compra e venda foram canalizadas na íntegra para o “Banco de Investimento Imobiliário”, entidade financiadora do empreendimento, e para a “Sociedade de Construções Soares da Costa, S.A.”, mercê de um acordo judicial celebrado entre as três partes envolvidas.

Verificou-se, igualmente, que muitas fracções autónomas apresentavam defeitos de construção, o que levou a que, por um lado, alguns promitentes-compradores tenham-se recusado a entregar o a parte do preço remanescente e, por outro lado, tenha afastado potenciais compradores das fracções ainda por vender.

Para resolução do problema dos defeitos de construção, a sociedade insolvente intentou uma acção judicial contra a “Sociedade de Construções Soares da Costa, S.A.”, na qual pede para a eliminação dos defeitos o montante de Euros 1.841.529,52, este o processo ainda a correr os seus termos.

O acumular de todos estes problemas conduziu a empresa insolvente a uma situação de falta de liquidez, impedindo-a de cumprir de forma generalizada as suas obrigações.

**III – Estado da contabilidade do devedor** (alínea b) do nº 1 do artigo 155º do C.I.R.E.)

A contabilidade da sociedade devedora encontra-se elaborada até ao final do mês Outubro de 2005.

Da análise feita às demonstrações financeiras e à contabilidade da sociedade, tudo indica que estas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos relevantes, a sua posição financeira e patrimonial, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites.

**IV – Perspectivas futuras** (alínea c) do nº 1 do artigo 155º do C.I.R.E.)

Tendo em consideração a posição manifestada pela sociedade insolvente na petição inicial do processo de insolvência, bem como a panóplia de problemas existentes em relação ao empreendimento, deverá a assembleia deliberar no sentido do encerramento da actividade do estabelecimento do devedor, nos termos do nº 2 do artigo 156º do Código da Insolvência e da Recuperação das Empresas e posterior liquidação do seu activo.

Castelões, 1 de Setembro de 2006

O Administrador da Insolvência

---

(Nuno Oliveira da Silva)

**Insolvência de "GONDOLAR - Sociedade Imobiliária, Lda"**  
**Processo nº 74/06.0TYVNG do 2º Juízo do Tribunal do Comércio de Vila Nova de Gaia**  
**Lista Provisória de Credores (nº 1 do artigo 154º do C.I.R.E.)**

#	Identificação do Credor	Montante dos Créditos e sua Natureza					Valor do Crédito			Fundamento	Mandatário
		Garantidos	Privilegiados	Comuns	Subordinados	Sob Condição	C/ Voto	S/ Voto	%		
1	<b>Alberto Oliveira da Silva, Dr.</b> Rua Padre Manuel Rodrigues Pinho Pinhal, 800 4510-103 Jovim GDM				1.302.781,86 €			1.302.781,86 €		Empréstimo	
2	<b>António Pereira de Castro e Maria Manuela Pedrosa Teixeira de Castro</b> Rua de Ponte Real, 100 4420-274 Gondomar			64.843,73 €			64.843,73 €	4,6%	Restituição do sinal em contrato-promessa	Vitor Guerra, Dr. Praça Manuel Guedes, 255 - 1º Traseiras Gondomar	
3	<b>Banco Comercial Português, S.A., Sociedade Aberta</b> Praça D. João I, 28 4049-060 Porto			3.327,48 €			3.327,48 €	0,2%	Conta de Depósitos à Ordem	Rui Delgado, Dr. Rua Sá da Bandeira, 260 - 3º Esq. Porto	
4	<b>Banco de Investimento Imobiliário, S.A.</b> Rua do Ouro, 130 1100-063 Lisboa	607.432,22 €					607.432,22 €	43,0%	Empréstimo	Rui Delgado, Dr. Rua Sá da Bandeira, 260 - 3º Esq. Porto	
5	<b>Carlos Amadeu de Melo Maia, Dr.</b> Rua Dr. Salgado Zenha, 17 - Areosa 4435-209 Rio Tinto				1.923,74 €			1.923,74 €		Empréstimo	
6	<b>Condomínio do Edifício Gondomar Shopping</b> Rua Almada Negreiros, 30 a 100 - S. Cosme 4420-125 Gondomar			79.231,33 €			79.231,33 €	5,6%	Quotizações	Sónia Neves, Dra. Largo Santo António, 87 - Sala 8 - S. Cosme Gondomar	
7	<b>Evaristo Ribeiro, Solicitador</b> C. C. Oliveiras 4420-000 Gondomar			24.988,98 €			24.988,98 €	1,8%	Serviços Prestados		
8	<b>Fazenda Pública</b> Rua Manuel Ribeiro Almeida, 130/162 4420-195 Gondomar		15.594,58 €	126.498,68 €			142.093,26 €	10,1%	IMI e Autárquica	Ministério Público Avenida da República, 521/541 Vila Nova de Gaia	
9	<b>Gabinete de Contabilidade e Gestão de Carlos Amadeu de Melo Maia</b> Rua Dr. Salgado Zenha, 17 - Areosa 4435-209 Rio Tinto			68.834,10 €			68.834,10 €	4,9%	Serviços de Contabilidade	Mário Lage, Dr. Rua 31 de Janeiro, 51 Gondomar	
10	<b>GONDOLAGE - Imobiliária, Lda</b> Rua 31 de Janeiro, 51 4420-339 Gondomar					6.560,00 €		6.560,00 €		Sinal e princípio de pagamento	Cláudia Oliveira de Sousa, Dra. Rua 31 de Janeiro, 51 Gondomar
11	<b>Joaquim Fernando Pereira Martins Ferreira</b> Rua Nossa Senhora dos Remédios, 780 - Aguiar 4420-215 Gondomar				211.727,07 €			211.727,07 €		Empréstimo	
12	<b>Lar e Reparações, Lda</b> Largo Santo António, 87 - Sala 6 4420-307 Gondomar			3.974,97 €			3.974,97 €	0,3%	Serviços Prestados		
13	<b>Mário Alberto Álvares Lage, Dr.</b> Rua 31 de Janeiro, 51 4420-339 Gondomar			54.955,88 €			54.955,88 €	3,9%	Serviços de Advocacia	Cláudia Oliveira de Sousa, Dra. Rua 31 de Janeiro, 51 Gondomar	
14	<b>Sociedade de Construções Soares da Costa, S.A.</b> Rua Senhora do Porto, 930 4250-453 Porto			335.098,91 €			335.098,91 €	23,7%	Acordo Judicial	Jorge Alves, Dr. Rua Senhora do Porto, 930 Porto	
15	<b>TV-Cabo</b> Avenida da Boavista, 253/257 - 9º Piso 4050-115 Porto			26.344,51 €			26.344,51 €	1,9%	Serviços Prestados		
16											
<b>Total</b>		<b>607.432,22 €</b>	<b>15.594,58 €</b>	<b>788.098,57 €</b>	<b>1.516.432,67 €</b>	<b>6.560,00 €</b>	<b>1.411.125,37 €</b>	<b>1.522.992,67 €</b>	<b>100,0%</b>		

4 de Setembro de 2006

O Administrador da Insolvência

(Nuno Oliveira da Silva)

# Insolvência de “GONDOLAR – Sociedade Imobiliária, Lda”

## Inventário (artigo 153º do C.I.R.E.)

Processo nº 74/06.0TYVNG do 2º Juízo do Tribunal do Comércio de Vila Nova de Gaia

---

### Relação dos bens e direitos integrados na massa insolvente:

Fracções autónomas do prédio urbano situado na Rua Almada Negreiros, nº 30/100, freguesia de S. Cosme, concelho de Gondomar, inscrito na matriz sob o artigo 7465 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Gondomar sob o nº 04079/050898:

<b>Fracção</b>	<b>Permilagem</b>	<b>Destino</b>
A	13,9	Comercio
C	1,3	Comercio
D	6,3	Cinema
E	5,9	Comercio
K	0,9	Comercio
M	1,4	Comercio
O	1,4	Comercio
Q	1,4	Comercio
V	5,8	Comercio
W	6,4	Comercio
X	1,3	Comercio
Y	0,3	Comercio
EB	5,3	Habitação
FJ	0,5	Lugar garagem
FR	1,7	Garagem/Arrumo
FS	1,3	Garagem/Arrumo
FT	1	Garagem/Arrumo
FU	1	Garagem/Arrumo
FV	1,2	Garagem/Arrumo
FW	0,9	Garagem/Arrumo
FX	0,9	Garagem/Arrumo
FY	0,5	Lugar garagem
FZ	0,5	Lugar garagem
GA	0,5	Lugar garagem
GB	0,5	Garagem/Arrumo
GC	0,9	Garagem/Arrumo
GD	0,9	Garagem/Arrumo
GE	0,8	Garagem/Arrumo
GF	0,7	Garagem/Arrumo
GG	1,1	Garagem/Arrumo
GH	0,4	Lugar garagem
GI	0,6	Lugar garagem
GJ	0,5	Lugar garagem
GK	0,5	Lugar garagem
GL	0,6	Lugar garagem
GM	0,7	Lugar garagem
GN	0,8	Lugar garagem
GO	0,8	Lugar garagem
GP	0,7	Lugar garagem
GQ	0,7	Lugar garagem

# Insolvência de “GONDOLAR – Sociedade Imobiliária, Lda”

## Inventário (artigo 153º do C.I.R.E.)

Processo n° 74/06.0TYVNG do 2º Juízo do Tribunal do Comércio de Vila Nova de Gaia

---

<b>Fracção</b>	<b>Permilagem</b>	<b>Destino</b>
GR	0,6	Lugar garagem
GS	0,6	Lugar garagem
GT	0,6	Lugar garagem
GU	0,9	Lugar garagem
GV	0,6	Lugar garagem
GW	0,7	Lugar garagem
GX	0,7	Lugar garagem
GZ	0,1	Arrumo
HA	0,9	Lugar garagem
HB	0,7	Lugar garagem
HC	0,7	Lugar garagem
HD	0,7	Lugar garagem
HE	0,7	Lugar garagem
HF	0,6	Lugar garagem
HG	0,7	Lugar garagem
HI	0,7	Lugar garagem
HJ	0,7	Lugar garagem
HK	0,6	Lugar garagem
HL	0,6	Lugar garagem
HM	0,6	Lugar garagem
HN	0,7	Lugar garagem
HO	0,8	Lugar garagem
HP	0,7	Lugar garagem
HQ	0,7	Lugar garagem
HR	0,6	Lugar garagem
HS	0,7	Garagem/Arrumo
HT	0,7	Lugar garagem
HU	1,6	Garagem/Arrumo
HV	0,5	Lugar garagem
HW	0,8	Lugar garagem
HX	0,5	Lugar garagem
HY	0,5	Lugar garagem
HZ	0,5	Lugar garagem
IA	0,9	Garagem/Arrumo
IB	0,8	Lugar garagem
IC	1	Lugar garagem
ID	0,5	Lugar garagem
IE	0,7	Lugar garagem
IF	0,6	Lugar garagem
IG	0,8	Lugar garagem
IH	0,5	Lugar garagem
II	0,5	Lugar garagem
IJ	0,5	Lugar garagem
IK	0,5	Lugar garagem
IL	2	Lugar garagem
IM	0,5	Lugar garagem
IN	0,5	Lugar garagem
IO	1,1	Garagem/Arrumo

# Insolvência de “GONDOLAR – Sociedade Imobiliária, Lda”

## **Inventário** (artigo 153º do C.I.R.E.)

Processo n° 74/06.0TYVNG do 2º Juízo do Tribunal do Comércio de Vila Nova de Gaia

---

<b>Fracção</b>	<b>Permilagem</b>	<b>Destino</b>
IT	0,7	Lugar garagem
IU	0,6	Lugar garagem
IV	1,1	Lugar garagem
IW	0,6	Lugar garagem
IX	0,4	Lugar garagem
IY	0,4	Lugar garagem
IZ	0,7	Lugar garagem
JÁ	0,6	Lugar garagem
JB	0,6	Lugar garagem
JC	0,7	Lugar garagem
JE	0,8	Lugar garagem

Valor contabilístico de todas as fracções: Euros 1.765.332,00

Castelões, 1 de Setembro de 2006

O Administrador da Insolvência

---

(Nuno Oliveira da Silva)