

**Exmo(a). Senhor(a) Doutor(a) Juiz de  
Direito da 1ª Secção de Comércio da  
Instância Central de Guimarães**

**J1**

**Processo 1054/14.8TBFAF**

**V/Referência:**

**Data:**

**Insolvência de “VENDILIMA – Investimentos Imobiliários, Lda”**

**Nuno Rodolfo da Nova Oliveira da Silva**, Economista com escritório na Quinta do Agrelo, Rua do Agrelo, nº 236, Castelões, em Vila Nova de Famalicão, contribuinte nº 206 013 876, Administrador da Insolvência nomeado no processo à margem identificado, vem requerer a junção aos autos do relatório a que se refere o artigo 155º do C.I.R.E., bem como o respectivo anexo (inventário).

Mais informo que não foi elaborada a lista provisória de créditos prevista no artigo 154º do CIRE, uma vez que vai ser junto aos autos a relação de credores a que alude o artigo 129º do CIRE.

**P.E.D.**  
**O Administrador da Insolvência**

---

(Nuno Oliveira da Silva)

Castelões, 25 de fevereiro de 2015

# Insolvência de “Vendilima – Investimentos Imobiliários, Lda.”

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da Instância Central de Guimarães – 1ª Secção de Comércio – JI

---

### I – Identificação do Devedor

“**Vendilima – Investimentos Imobiliários, Lda.**”, sociedade comercial por quotas com sede na Praça 25 de Abril, nº 234, freguesia e concelho de Fafe, com o NIPC 503 413 518, tendo por objecto social a compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, promoção imobiliária, incluindo construção e reabilitação, indústria de construção civil, empreitadas de obras públicas, actividades de plantação e manutenção de jardins e espaços verdes, urbanização e loteamento, investimentos imobiliários, arrendamento, gestão e administração de bens imobiliários, próprios ou alheios, sendo eles habitações sociais; promoção pública ou privada, gestão e administração de condomínios, toda a classe de trabalhos de alvenaria, instalações, escavações, prestação de serviços auxiliares à construção, instalação e manutenção de sistemas de aquecimento, canalização, electricidade, climatização, ventilação, contra-incêndios, vapor, gás, sistemas de segurança e todas aquelas relacionadas com a construção civil, engenharia e meio ambiente, construção, aquisição, exploração, decoração, serviços e venda de instalações industriais acondicionadas para o desenvolvimento das actividades citadas anteriormente, assim como a aquisição de terrenos e solares para a construção de tais instalações industriais, central de compras, gestão da sua própria carteira de títulos, aquisição, cessão à exploração temporária ou definitiva, a qualquer título de direitos de propriedade intelectual ou industrial, incluindo serviços de assistência técnica, prestação de serviços de assessoria, auditoria e consultadoria económica, fiscal, marketing e publicidade e de gestão estratégica, empresarial, financeira, industrial e comercial, elaboração de projectos e estudos de arquitectura, engenharia, desenho, urbanismo e meio ambiente.

A sociedade, constituída em 19 de Maio de 1995, encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Predial/Comercial de Fafe sob o número 503413518 (corresponde à anterior matrícula nº 948/19950519 desta mesma conservatória) e tem actualmente (desde 24 de Julho de 2013) a seguinte estrutura societária:

Sócios	Valor da Quota
Gold Meridian – Investimentos Imobiliários, S.A.	500.000,00

# Insolvência de “Vendilima – Investimentos Imobiliários, Lda.”

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da Instância Central de Guimarães – 1ª Secção de Comércio – JI

---

Sócios	Valor da Quota
João José dos Santos Seabra	100.000,00
	100.000,00
	100.000,00
<b>Total</b>	<b>800.000,00</b>

A estrutura societária foi objecto de várias alterações ao longo do tempo:

a) Entre a data de constituição e 16 de Fevereiro de 2007:

Sócios	Valor da Quota
José Carlos Guimarães Lima	400.000,00
Joaquim Manuel Guimarães Lima	400.000,00
<b>Total</b>	<b>800.000,00</b>

b) Entre 16 de Fevereiro de 2007 e 24 de Julho de 2013:

Sócios	Valor da Quota
José Carlos Guimarães Lima	500.000,00
Óscar Emanuel Campelos Lima	100.000,00
João Carlos Campelos Lima	100.000,00
Hélder Fernando Campelos Lima	100.000,00
<b>Total</b>	<b>800.000,00</b>

A gerência da sociedade está atribuída em exclusivo a **Alcino Manuel Vaz Pedro de Carvalho** desde **25 de Julho de 2013**. A sociedade obriga-se pela intervenção de um gerente.

A gerência da sociedade também foi sofrendo alterações ao longo dos anos:

a) Entre a data de constituição e 16 de Fevereiro de 2007:

- a. Joaquim Manuel Guimarães Lima
- b. José Carlos Guimarães Lima

b) Entre 16 de Fevereiro de 2007 e 19 de Março de 2007:

- a. Joaquim Manuel Guimarães Lima
- b. José Carlos Guimarães Lima
- c. Óscar Emanuel Campelos Lima
- d. João Carlos Campelos Lima
- e. Hélder Fernando Campelos Lima

c) Entre 19 de Março de 2007 e 2 de Dezembro de 2011:

- a. José Carlos Guimarães Lima

- b. Óscar Emanuel Campelos Lima
- c. João Carlos Campelos Lima
- d. Hélder Fernando Campelos Lima
- d) Entre 2 de Dezembro de 2011 e 9 de Dezembro de 2011:
  - a. José Carlos Guimarães Lima
  - b. João Carlos Campelos Lima
  - c. Hélder Fernando Campelos Lima
- e) Entre 9 de Dezembro de 2011 e 25 de Julho de 2013:
  - a. João Carlos Campelos Lima
  - b. Hélder Fernando Campelos Lima

## **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.)

O estabelecimento da sociedade insolvente, que corresponde à morada da sua sede, é sua propriedade.

A sociedade devedora exerce a sua actividade no ramo do imobiliário, nomeadamente fazendo promoção imobiliária.

Numa fase inicial da sua vida, a sociedade insolvente era quem efectuava a construção dos edifícios e posteriormente promovia a sua venda. Posteriormente, foram alterados os procedimentos, passando a contratar terceiros para efectuarem a construção e a venda dos edifícios. Assim, a sociedade “**CIVECA – Compra de Imóveis, Venda, Construção e Administração, Lda.**” (NIPC 502 381 108), era a entidade que preferencialmente efectuava a construção dos edifícios nos prédios adquiridos pela sociedade para esse fim. A venda dos edifícios era posteriormente realizada através da “**Predial Lusitana – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.**” (NIPC 502 125 179). Estas duas entidades tinham os mesmos sócios e gerentes<sup>1</sup>.

De acordo com as informações recolhidas (e que não conseguimos confirmar), a falta de entendimento entre os dois sócios originais (que são irmãos) levou a que estes procedessem à divisão dos negócios que tinham em comum, passando a sociedade

---

<sup>1</sup> Eram sócios e gerentes Augusto Araújo Cunha e Júlio de Bastos Carvalho.

# Insolvência de “Vendilima – Investimentos Imobiliários, Lda.”

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da Instância Central de Guimarães – 1ª Secção de Comércio – JI

---

insolvente a ser detida maioritariamente pelo irmão José Carlos Guimarães Lima e entrando três novos sócios.

Nesta altura a sociedade insolvente já só se dedicava a vender os vários imóveis que tinha em carteira (e que foram por si construídos).

A alteração societária que aconteceu em Julho de 2013 significou a entrada de novos sócios e um novo gerente, todos eles sem qualquer relação com os anteriores. O objectivo era renegociar o passivo da sociedade e utilizar os valores a cobrar junto de várias entidades para amortizar/regularizar passivo, continuando a promover a venda dos imóveis que tinha em carteira.

De entre os valores a cobrar, estava o montante de **Euros 1.097.627,72** devido pela sociedade “**CIVECA – Compra de Imóveis, Venda, Construção e Administração, Lda.**”. Com efeito, as contas da sociedade insolvente à data de Junho de 2013 evidenciavam que esta entidade era devedora à sociedade insolvente daquela quantia.

Para cobrança daquele valor a sociedade insolvente instaurou, em Maio de 2014, a respectiva acção judicial, que correu termos sob o nº 761/14.0TBFAF pelo extinto 1º Juízo do Tribunal Judicial de Fafe. Na pendência da acção e perante documentos exibidos pela sociedade “CIVECA – Compra de Imóveis, Venda, Construção e Administração, Lda.”, ambas as partes chegaram à conclusão de que esta sociedade não tinha facturado à sociedade insolvente a totalidade dos trabalhos efectuados, e que ascendiam ao total de cerca de Euros 1.095.000 (IVA incluído). Somando-se outros valores devidos pela sociedade insolvente, chegaram à conclusão que afinal quem era devedora era a sociedade insolvente num montante a rondar os Euros 226.000. Perante estas conclusões, a sociedade insolvente em finais do ano passado desistiu da acção judicial, evitando suportar custos acrescidos com a mesma.

A ausência de vendas de imóveis, motivada desde logo pela recessão a que se assiste desde meados do ano de 2007, provocou graves problemas de tesouraria à sociedade devedora, deixando-a sem condições exercer de forma habitual o seu escopo societário. De facto, no ano de 2013, a sociedade apenas efectuou a venda de dois imóveis. Para o exercício de 2014, as receitas da sociedade insolvente resultaram

# Insolvência de “Vendilima – Investimentos Imobiliários, Lda.”

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da Instância Central de Guimarães – 1ª Secção de Comércio – JI

---

unicamente de contratos de arrendamento que celebrou relativos a sete imóveis, valor esse – **cerca de Euros 64.000,00** - que se mostra insuficiente para as suas necessidades de tesouraria.

A falta de liquidez da sociedade insolvente levou-a a incumprir com os seus credores, em especial com os seus financiadores, deixando-a sem capacidade para obter os capitais financeiros necessários para suportar a sua actividade, facto que levou a que o seu credor, “Caixa Económica Montepio Geral”, requeresse a insolvência da sociedade em Agosto de 2014.

Sem perspectivas de melhoria da situação e sem capacidade para obter novos financiamentos, promoveu-se no passado dia 12 de Janeiro o encerramento antecipado do estabelecimento nos termos do artigo 157º do CIRE.

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

A contabilidade da sociedade insolvente está processada até ao final do ano de 2014, tendo sido cumpridas as obrigações declarativas daí emergentes em sede de IVA e IRC<sup>2</sup>.

Pela análise que foi feita da contabilidade e perante o que acima foi exposto, tudo indica que esta **não reflecte** uma imagem verdadeira e apropriada da sua situação patrimonial e financeira.

Com efeito, da contabilidade constata-se a indicação de activos sem existência real:

- a) Os **activos fixos tangíveis** ascendem ao valor bruto de **Euros 161.589,54**: nenhum dos bens incluídos nesta rúbrica foram apreendidos, desconhecendo o actual gerente da sociedade insolvente o seu paradeiro<sup>3</sup>;
- b) A contabilidade evidencia um crédito da sociedade insolvente sobre a sociedade “**CIVECA – Compra de Imóveis, Venda, Construção e**

---

<sup>2</sup> A sociedade incumpriu no envio da IES relativa ao exercício de 2013

<sup>3</sup> Importa referir que quando os novos sócios adquiriram a sociedade insolvente, os únicos activos “transmitidos” foram os bens imóveis, não tendo sido entregues bens móveis

# Insolvência de “Vendilima – Investimentos Imobiliários, Lda.”

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da Instância Central de Guimarães – 1ª Secção de Comércio – JI

---

**Administração, Lda.”** no valor de **Euros 1.097.627,72** que, como referido atrás, não existe.

O facto de esta sociedade não ter facturado à sociedade insolvente custos de construção no montante de cerca de Euros 1.095.000,00 (IVA incluído), faz com que a informação contabilística esteja completamente deturpada desde há vários anos (presume-se que desde antes do ano de 2007).

Basta referir que a o registo desta imparidade fará com que a sociedade insolvente passe a estar numa situação de **falência técnica**.

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

Por vontade da gerência da sociedade e do Administrador da Insolvência, foi promovido no passado dia 12 de Janeiro o encerramento antecipado do seu estabelecimento, o que, por si, evidencia a falta de vontade em propor aos credores um plano de recuperação que preveja a manutenção da actividade.

Perante o que acima foi referido, deverão os credores deliberar no sentido da **ratificação da decisão do encerramento do estabelecimento da sociedade insolvente** e, consequentemente **deliberar a liquidação do seu activo**.

Castelões, 25 de Fevereiro de 2015

O Administrador da Insolvência

---

(Nuno Oliveira da Silva)

# **Insolvência de “Vendilima - Investimentos Imobiliários, Lda.”**

Processo nº 1054/14.8TBFAF da 1ª Secção de Comércio (J1) da Instância Central de Guimarães

---

## **Inventário**

**( Artigo 153º do C.I.R.E. )**

# Insolvência de "Vendilima - Investimentos Imobiliários, Lda."

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da 1ª Secção de Comércio (J1) da Instância Central de Guimarães

### Relação dos bens e direitos passíveis de integrarem a massa insolvente:

#### A – Bens imóveis

Verba	Elementos Identificativos do Imóvel							Descrição
	Concelho	Freguesia	C.R.P.	Matriz	Natureza	Local	Código Postal	
1	Fafe	Fafe	2525/19 950616 - Fafe	404- ESCOL, 404-D, 404-E, 404-T	Urbano	Praça 25 de Abril e Rua 31 de Janeiro, nº 2 a 10 e 1 a 15	4820-002 Fafe	Casa de 1º, 2º, 3º e 4º andares com 432 m <sup>2</sup> , dependência com 60 m <sup>2</sup> e quintal
2	Fafe	Fafe	3769-Z- Fafe	6609-Z	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma Z - Garagem nº 50 na cave (pisos -2) com 17,00 m <sup>2</sup>
3	Fafe	Fafe	3769-AB - Fafe	6609-AB	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma AB - Garagem nº 52 na cave (pisos -2) com 18,00 m <sup>2</sup>
4	Fafe	Fafe	3771-U - Fafe	6614-U	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma U
5	Fafe	Fafe	3771-AD - Fafe	6614-AD	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma AD - estacionamento coberto (pisos -2) com 18,00 m <sup>2</sup>
6	Fafe	Fafe	3771-AE - Fafe	6614-AE	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma AE - garagem nº 32 na cave (pisos -2) com 17,00 m <sup>2</sup>
7	Fafe	Fafe	3771-AF - Fafe	6614-AF	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma AF - garagem nº 33 na cave (pisos -2) com 17,00 m <sup>2</sup>
8	Fafe	Fafe	3771-AI - Fafe	6614-AI	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma AI - arrecadação para arrumos, nº 8 na cave, com 16,00 m <sup>2</sup>

# Insolvência de "Vendilima - Investimentos Imobiliários, Lda."

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da 1ª Secção de Comércio (J1) da Instância Central de Guimarães

Verba	Elementos Identificativos do Imóvel							Descrição
	Concelho	Freguesia	C.R.P.	Matriz	Natureza	Local	Código Postal	
9	Fafe	Fafe	3771-AJ - Fafe	6614-AJ	Urbano	Rua Visconde Moreira de Rei	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma AJ - arrecadação para arrumos, nº 7 na cave
10	Fafe	Fafe	3772-B - Fafe	6598-B	Urbano	Urbanização Armando Campos de Matos	4820-290 Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma B - Habitação tipo T-3, no rés-do-chão direito (piso zero), com 122,00 m <sup>2</sup>
11	Fafe	Fafe	3773-C - Fafe	7047-C	Urbano	Urbanização Armando Campos de Matos	Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma C - Habitação tipo T-2, no rés-do-chão frente, piso zero
12	Fafe	Fafe	3773-S - Fafe	7047-S	Urbano	Urbanização Armando Campos de Matos	Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma S - arrecadação na cave para arrumos, identificada pelo nº 12, no piso -1
13	Fafe	Fafe	3773-T - Fafe	7047-T	Urbano	Urbanização Armando Campos de Matos	Fafe	Edifício Santa Eulália - Fracção autónoma T - arrecadação na cave para arrumos, identificada pelo nº 13, no piso -1
14	Fafe	Fafe	33433-D - Fafe	5899-D	Urbano	Gaveto da Praça Mártires do Fascismo e 31 de Janeiro	4820-146 Fafe	Edifício Pérola da Praça - Fracção autónoma D - Aparcamento nº 7 na cave com 11,90 m <sup>2</sup>
15	Fafe	Fafe	33433-Q - Fafe	5899-Q	Urbano	Gaveto da Praça Mártires do Fascismo e 31 de Janeiro	4820-146 Fafe	Edifício Pérola da Praça - Fracção autónoma Q - aparcamento nº 1 na cave com 14,30 m <sup>2</sup>
16	Fafe	Fafe	3683-P - Fafe	5935-P	Urbano	Gaveto Rua Visconde Moreira de Rei / Rua Combatentes da Grande Guerra, nº 180	4820-355 Fafe	Destinada a habitação do tipo T-3, situada no segundo andar, com a área de 126 m <sup>2</sup> , composto por sala, cozinha, três quartos, duas casas de banho e uma garagem na cave com a área de 18 m <sup>2</sup> , designada com o nº 14 e tudo mais que o compõe
17	Fafe	Fafe	202 - Fafe	431	Urbano	Praça Mártires do Fascismo, nº 110	4820-002 Fafe	Uma casa com a área coberta de 84 m <sup>2</sup> , tendo no primeiro andar uma divisão, no segundo três e no terceiro duas, com um terreno de logradouro de 16 m <sup>2</sup>
18	Fafe	Fafe		4468-EE	Urbano	Rua da Inglaterra - Edifício Europa, nº 3	4820-191 Fafe	Estacionamento coberto e não fechado com 16,75 m <sup>2</sup>
19	Fafe	Fafe		4468-EF	Urbano	Rua da Inglaterra - Edifício Europa, nº 3	4820-191 Fafe	Estacionamento coberto e não fechado com 16,95 m <sup>2</sup>

# Insolvência de "Vendilima - Investimentos Imobiliários, Lda."

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da 1ª Secção de Comércio (J1) da Instância Central de Guimarães

Verba	Elementos Identificativos do Imóvel							Descrição
	Concelho	Freguesia	C.R.P.	Matriz	Natureza	Local	Código Postal	
20	Fafe	Fafe		4468-EH	Urbano	Rua da Inglaterra - Edifício Europa, nº 3	4820-191 Fafe	Estacionamento coberto e não fechado com 16,95 m <sup>2</sup>
21	Fafe	Fafe		4468-EL	Urbano	Rua da Inglaterra - Edifício Europa, nº 3	4820-191 Fafe	Estacionamento coberto e não fechado com 14,00 m <sup>2</sup>
22	Fafe	Fafe		4468-EQ	Urbano	Rua da Inglaterra - Edifício Europa, nº 3	4820-191 Fafe	Estacionamento coberto e não fechado com 13,75 m <sup>2</sup>

## B – Bens móveis

**Verba nº 23:** Quota no valor nominal de Euros 25.000,00, representativa de metade do capital social na sociedade “Espaços & Cenários – Investimentos Imobiliários, Lda”, NIPC 508 262 682, com sede na Praça Mártires do Fascismo, nº 110, em Fafe

## C – Notas

A sociedade insolvente celebrou vários contratos de arrendamento que oneram os seguintes imóveis:

**a) Verba nº 1:**

- a. Associação Comercial e Industrial de Fafe: renda mensal de Euros 3.839,00
- b. FAFETUR – Sociedade de Turismo de Fafe: renda mensal de Euros 314,00
- c. Maria Cândida Antunes Fernandes: renda mensal de Euros 450,00

# Insolvência de "Vendilima - Investimentos Imobiliários, Lda."

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

Processo nº 1054/14.8TBFAF da 1ª Secção de Comércio (J1) da Instância Central de Guimarães

---

- d. João Armando Costa Freitas: renda mensal de Euros 55,00
- b) **Verba nº 11** – Pedro Sampaio e Clara Guimarães: renda mensal de Euros 280,00
- c) **Verba nº 16** - Jorge Manuel Freitas Magalhães: renda mensal de Euros 269,50
- d) **Verba nº 16** – Manuel Gabriel Pereira Martins: renda mensal de Euros 250,00

Castelões, 25 de Fevereiro de 2015

O Administrador da Insolvência

---

(Nuno Oliveira da Silva)