

LOCALIZAÇÃO

SETÚBAL

Lugar de Agualva de Cima
 2965-210 Palmela

GPS: 38.613058, -8.684354



Source: Google Maps.

Área Total: 58.750,00 m²



Notas informativas: Imóvel classificado como espaço Agro-Florestal, CAT. II. Permite construção para fins habitacionais, comércio, serviços e indústria com os limites previstos no próprio PDM. Sem quaisquer ónus ou encargos.

QUINTA COM 5,9 HECTARES · PALMELA

Valor Base: € 325.000,00

Quinta com Área Total de 58.750,00 m², rodeada de vinhedos, campos agrícolas e florestas, com excelente localização, no concelho de Palmela, distrito de Setúbal.

Terreno de formato retangular, parcialmente plano, com ligeira inclinação, limpo de mato e arvoredo com cerca de 40 árvores de fruto (laranjeiras, romaneiras e gamboeiros). Entrada diretamente para as duas vias públicas com que confina.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Eletricidade a partir da via pública/ rede pública, sem transformadores particulares e, rede de fibra ótica, na via pública (estrada de Fernando Pó - CM 1038);
- Saneamento muito próximo na via pública;
- Bomba de captação de água;
- Tem autorização de plantação de vinha, concedida em 2024 (vigente por três anos a contar da data da autorização).

DEPENDÊNCIAS

- Casa para fins habitacionais, com cerca de 30,00 m²;
- Armazém com cerca de 30,00 m², contíguo à casa;
- Anexo com cerca de 5,00 m², onde se encontra a bomba de captação de água e a instalação de entrada de eletricidade.

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

- 3 minutos de Fernando Pó · 5 minutos de Águas de Moura;
- 30 minutos de Setúbal e Alcácer do Sal;
- 35 minutos do Montijo e de Alcochete · 40 minutos de Lisboa.

ACESSOS: A2 · A6 · A13.





QUINTA
COM 5,9 HECTARES
(Verba 1)



Forma de Venda
BUY NOW
Compre já!



Lote n.º
1



Valor Base
€ 325.000,00

DESCRIÇÃO GERAL

Registo Descrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o n.º 1934

Matriz Artigo n.º 14, Secção P

Valor Patrimonial € 797,48

Data e Hora de Início do Leilão 24 de novembro de 2025, às 09h00

Data de Fim do Leilão 30 de janeiro de 2026, às 18h00



Processo n.º: DMI-1017/2025

Visitas: Por marcação

+ Informações contactar:

Ana Mafalda · 915 078 113 (chamada para rede móvel nacional)
geral@leilosoc.com

CONDIÇÕES GERAIS DE BUY NOW // COMPRE JÁ!

Compete à LEILOSOC® garantir o regular desenvolvimento do Leilão Buy Now//Compre Já que se regula pelas seguintes Condições Gerais de Venda .

A. REGISTO NO PORTAL DE LEILÕES LEILOSOC®

1. Os licitantes e possíveis arrematantes devem estar devidamente registados no portal da LEILOSOC® antes de efetuar qualquer licitação.

2. Na criação de conta na plataforma leilosoc.com devem constar todos os elementos de identificação necessários à faturação e/ou elaboração do Contrato-Promessa de Compra e Venda, como nome, morada/ sede, número de B.I./Cartão de Cidadão ou Certidão Permanente e NIF ou NIPC.

2.1. Anexação de documentos: é obrigatório anexar cópia do cartão de cidadão, passaporte, cartão de residência ou outro análogo caso se trate de licitante em nome individual, e de certidão permanente da sociedade, no caso da licitação ser efetuada por pessoa coletiva.

3. Após finalização do registo, será solicitada a confirmação da conta de e-mail indicada no registo. A confirmação é imprescindível para validar o email solicitado e ser-lhe permitido licitar.

4. O licitante assume a veracidade dos dados facultados, bem como todas as obrigações e responsabilidades daí, nomeadamente efetuar os pagamentos.

B. SOBRE OS BENS DO LEILÃO

5. Os bens (imóveis ou móveis sujeitos ou não a registo) são vendidos nas condições, estado físico e jurídico em que se encontram, pelo que a LEILOSOC® declina qualquer responsabilidade relativamente ao seu estado de conservação ou funcionamento. Se nada for informado em contrário, são transmitidos livres de ónus ou encargos, pessoas e bens*.

6. Cabe aos interessados verificar os bens, presumindo-se que ao licitar está na posse de toda a informação e conhece o estado real dos mesmos. Não pode o pagamento ser condicionado à obtenção de elementos ou realização de visitas, porquanto todas as questões relacionadas com os bens em venda presumem-se tratadas a priori, isto é, o licitante declara ao licitar que conhece e tem perfeita consciência do estado do bem licitado.

7. O Dec-Lei 84/2021 – “Defesa do Consumidor” que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, por força do artigo 4º nº 1 alínea a) não se aplica às vendas efetuadas no âmbito da liquidação de ativos em processo de insolvência ou em processo executivo. É conferido carácter vinculativo às licitações efetuadas, ao licitante fica vedada a faculdade de requerer a anulação da sua licitação.

8. Todos os leilões (regra geral) são compostos por um período de visitas aos bens - em horário pré-definido ou por marcação. Quando o período de visitas é pré-definido, o horário e morada física em que os bens podem ser visitados estão divulgados na área do leilão e/ou na área do bem. Quando o tipo de visitas é por marcação, deverá contactar a LEILOSOC®, de forma a agendar a visita. O comprador fica responsável pela vistoria do bem, não podendo a falta desta análise ser imputada à LEILOSOC®.

8.1. Nos casos em que não é possível efetuar visitas, as propostas são de igual modo vinculativas e não podem ser condicionadas com base na ausência da inspeção do bem.

9. A venda dos imóveis nos processos de insolvência está dispensada, nos termos da lei, da apresentação de Licença de Utilização, Certificação Energética e da Ficha Técnica e nos prédios rústicos da submissão do BUPI.

C. DURAÇÃO DO LEILÃO

10. O leilão decorrerá pelo período habitual de 30 dias corridos desde a sua publicação no portal www.leilosoc.com ou até que exista uma proposta Buy Now // Compre Já! dentro desse intervalo de tempo.

11. Após receber uma oferta Buy Now // Compre Já!, o lote fica automaticamente adjudicado ao licitante, não podendo ser alvo de mais propostas.

D. FUNCIONAMENTO DO LEILÃO

12. Cada lote em leilão apresenta 2 valores:

- Valor Base:** Valor a partir do qual se considera o bem vendido, sendo adjudicado ao licitante com maior licitação;
- Valor Buy Now // Compre Já!:** Único valor que o sistema permite que seja licitado e que corresponde ao Valor Base.

E. COMISSÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS

13. Ao valor da venda acresce uma comissão pelos serviços prestados pela LEILOSOC® e IVA respetivo, cujo pagamento é da responsabilidade do comprador (seja o mesmo, particular, pessoa coletiva/ sociedade, credor hipotecário, entidade bancária ou financeira, entidade com ou sem direito de preferência, preferente de qualquer natureza incluindo remidores, nos seguintes termos:

- Bens Imóveis:** 5% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);
- Bens Móveis:** 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor);

*Não se inclui a transmissão de direitos. Os Imóveis alienados no âmbito de Processo Executivos que se encontrem ocupados pelos executados, são transmitidos nesse mesmo estado. O processo de desocupação ocorre após a celebração do contrato de compra e venda e do pagamento da totalidade do preço.

CONDIÇÕES GERAIS DE BUY NOW // COMPRE JÁ!

c. Direitos, nomeadamente Quinhões Hereditários, Usufrutos, Quotas, Meações, Ações e Outros: 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor).

d. Estabelecimento Comercial/Unidade Industrial: 10% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor). Considera-se Estabelecimento ou Unidade Industrial sempre que a venda incida sobre o todo (imóvel e respetivos bens móveis) independentemente de este se encontrar ou não em atividade ou estar dotado de licenças de exploração validas.

e. Arte: 15% sobre o valor proposto e IVA respetivo (à taxa legal em vigor).

f. Casos específicos serão indicados nas condições específicas do leilão e/ou na área de informação dedicada ao leilão eletrónico e/ou ao produto em concreto

F. PAGAMENTO DOS BENS

14. Bens Imóveis

a. O arrematante e promitente-comprador pagará, com a Adjudicação/Arrematação, 10% do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, bem como o valor correspondente pelos serviços prestados pela leiloeira.

b. O remanescente do preço será pago na celebração do contrato definitivo (Escritura pública, DPA, Título Transmissão), a realizar no prazo de 30 dias, ou nos casos em que há lugar a notificações de direitos de preferência, os títulos realizar-se-ão assim que os prazos se mostrem esgotados.

c. O Contrato definitivo de compra e venda será agendada pelo Estabelecimento de Leilão, logo que toda a documentação indispensável para o efeito se encontre reunida e será realizada em local determinado pelo Sr(a). Administrador(a) da Insolvência/Agente de Execução/Vendedor(a), sendo regra geral, na área geográfica do seu domicílio profissional.

d. Se por motivos alheios à Leiloeira e ao promitente comprador, o contrato de compra e venda não for celebrado – por decisão do(a) Administrador(a) da Insolvência/Agente de Execução/Vendedor(a) 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.

15. Bens Móveis:

a. Com a arrematação haverá lugar de imediato ao pagamento da totalidade do valor proposto e respetivo IVA;

b. No caso de aquisição de bens móveis sujeitos a registo (veículos/motociclos/embarcações), compete ao proponente/comprador o pagamento do(s) emolumento(s) referente(s) ao registo de propriedade, a seu favor, na Conservatória de Registo e/ou Capitania competente;

c. Os registos de transmissão da propriedade dos veículos são efetuados pelo Estabelecimento de Leilão.

d. O levantamento das viaturas só é autorizado após a conclusão do registo de transmissão.

17. O não pagamento do preço, não levantamento dos bens ou desistência, poderá ter as seguintes implicações:
a. A venda ser considerada sem efeito.

b. Não poder concorrer a nova venda.

c. Responder criminal e/ou civilmente pelos danos ou prejuízos causados.

d. Não reaver o valor pago a título de sinal.

e. Ser chamado a ressarcir a massa insolvente e a LEILOSOC®, pela diferença do valor que o respetivo bem móvel ou imóvel venha a ser adjudicado (aplica-se quando a adjudicação se efetue ao licitante anterior ou quando a adjudicação se concretize através de nova ação de venda).

f. Bloqueio temporário ou definitivo da conta do licitante.

G. PAGAMENTO/BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS

16. Nos termos do disposto no Regulamento nº 314/2018, de 25 de maio, dos Deveres Gerais para a Prevenção e Combate ao Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo (BC/FT), referente à Lei nº 83/2017, de 18 de agosto, após a adjudicação dos bens licitados, o pagamento poderá ser feito através das seguintes modalidades:

a. Multibanco.

b. Transferência Bancária para a conta da Massa Insolvente de J. A. M. Fernandes & Filhos Lda, com o IBAN PT50 0170 3005 0304 0207 7964 7.

c. Cheque endossado à Isegoria Capital, S.A.

d. Numerário – proibido pagar ou receber em numerário em transações de qualquer natureza que envolvam montantes iguais ou superiores a € 3.000,00, ou o seu equivalente em moeda estrangeira (Lei nº 92/2017, de 22 de agosto).

16.1. É de preenchimento obrigatório o formulário relativo à prevenção e combate ao branqueamento de capitais para transações de monte superior a € 15.000,00, que será disponibilizado após a adjudicação.

H. LEGITIMIDADE NO ACESSO AO SERVIÇO

17. O leilão não poderá ser utilizado por pessoas que não tenham capacidade jurídica plena para a celebração de contratos onerosos, não podendo, nomeadamente, ser utilizado por menores de dezoito anos.

18. A LEILOSOC®, não assume qualquer responsabilidade resultante do facto de os participantes não possuírem capacidade jurídica plena para venderem ou comprarem os produtos.

19. Os participantes no leilão deverão informar a LEILOSOC® de qualquer situação que limite a sua capacidade jurídica, considerando-se que, se nada for comunicado nesse sentido, será assumido que têm capacidade jurídica plena.

CONDIÇÕES GERAIS DE BUY NOW // COMPRE JÁ!

20. O participante do leilão obriga-se a manter confidencial a senha de acesso do leilão e não poderá usar uma identificação de acesso de que não seja titular. O participante do leilão assume toda a responsabilidade pelas operações efetuadas através da utilização desse dado, ainda que por terceiros, com ou sem a sua autorização, assumindo ainda a responsabilidade pela não divulgação da senha de acesso.

20. A leiloeira poderá suspender o acesso ao portal sempre que este viole qualquer disposição legal ou qualquer disposição das presentes Condições Gerais de Venda ou dos seus anexos, bem como no caso de ser detetada qualquer atividade fraudulenta ou ligação a atividade fraudulenta promovida ou exercida pelo participante do leilão e relacionada com o leilão.

21. Na eventualidade da conta de um participante do leilão ser suspensa ou cancelada, as obrigações assumidas por esse participante do leilão, nomeadamente a obrigação de pontual pagamento de quaisquer montantes em dívida e de conclusão de negócios a que se tenha proposto enquanto comprador, não se extinguem, devendo o participante do leilão cumprir tais obrigações. extinguem, devendo o participante do leilão cumprir tais obrigações.

I. RESPONSABILIDADE DO PARTICIPANTE DO LEILÃO

22. Na utilização do leilão, o participante obriga-se a não adotar comportamentos que infrinjam a ordem jurídica vigente ou que lesem interesses ou posições juridicamente protegidas, obrigando-se ainda a não perturbar ou degradar a qualidade do serviço.

23. O participante do leilão, compromete-se a observar todos os procedimentos indicados pela leiloeira para a correta utilização do leilão e a pautar a sua atuação por elevados padrões de seriedade, prestando apenas informações verdadeiras e atualizadas.

24. Não é permitida a participação num leilão com intuições especulativas, com o objetivo de promover o aumento ou a diminuição do preço do produto leiloado, quer pelo lançamento de ofertas de compra ou de venda, quer pelo incitamento ou provocação do lançamento dessas ofertas, não sendo igualmente permitido, de forma alguma, manipular o processo de realização dos leilões ou influenciar o comportamento dos demais utilizadores do leilão, bem como praticar qualquer ato que implique uma sobrecarga injustificada, ou que possa danificar ou interferir com o sistema informático do leilão eletrónico.

25. O participante do leilão não poderá utilizar qualquer programa informático, mecanismo ou processo manual de monitorização ou reprodução, total ou parcial, do conteúdo constante das páginas eletrónicas do leilão eletrónico, sem a autorização expressa, por escrito, da leiloeira.

26. O participante do leilão assume a responsabilidade pela conclusão das licitações realizadas através do leilão, nomeadamente o de adquirir

o bem pelo valor que ofereceu, bem como pelo cumprimento da respetiva legislação aplicável.

J. RESPONSABILIDADE DO LICITANTE

27. Atendendo à dificuldade da confirmação da identidade dos utilizadores da Internet, são da exclusiva responsabilidade do Licitante as declarações que presta, designadamente quanto à identificação do seu ou seus representados, qualidade e poderes.

28. Bens Imóveis:

a. Da exclusiva responsabilidade do licitante o licenciamento do imóvel objeto de venda, caso seja imprescindível para a sua transmissão por causa imputável ao adquirente, nomeadamente por recurso a financiamento bancário, não se responsabilizando a Massa Insolvente pelos seus encargos. A escritura pública de compra e venda ou DPA será outorgada, independentemente da existência, ou não, de licença de utilização e/ou de certificado energético e/ou ficha técnica, BUPI, visto que, ao abrigo da lei, o(a) Administrador(a) da Insolvência se encontra dispensado de apresentar tais documentos, e que não inviabiliza a concretização do ato;

b. Na eventualidade de existir o recurso ao financiamento/crédito bancário, terá o proponente/promitente-comprador de informar, previamente, a LEILOSOC® dessa carência, sabendo previamente que terá de suportar os encargos relacionados com obtenção de toda a documentação exigida pela entidade bancária e sobre a qual o(a) Administrador(a) da Insolvência esteja dispensada(a) de apresentar, nomeadamente a referida na alínea anterior;

c. É da exclusiva responsabilidade do proponente/promitente-comprador assumir todos os custos inerentes à aquisição, nomeadamente os impostos aplicáveis.

29. Bens Móveis:

a. O licitante/participante do leilão, após a confirmação dos pagamentos necessários e a emissão do Título de Adjudicação, assume o encargo e a obrigatoriedade de efetuar a remoção/levantamento dos bens adquiridos, no local onde os mesmos se encontram, num prazo máximo de 10 dias, exceto se outro prazo for acordado com a imprescindível aprovação do(a) Administrador(a) da Insolvência/Agente de Execução/Vendedor(a);

b. O não cumprimento do prazo fixado para a remoção/levantamento dos bens determina a reversão dos bens, ou de parte dos bens que integrem o(s) lote(s), não removido(s)/levantado(s) e, consequente,

regresso ao património da Massa Insolvente, com perda da totalidade do preço pago pelo(s) bem(ens) e sem direito a qualquer indemnização;

c. No decurso da remoção/levantamento dos bens, o serviço de guarda e vigilância dos mesmos e/ou das instalações fica a cargo, e é da exclusiva responsabilidade, do comprador, com o acompanhamento da LEILOSOC®.

CONDIÇÕES GERAIS DE BUY NOW // COMPRE JÁ!

d. O comprador compromete-se a proceder, unicamente, à remoção/levantamento dos bens constantes no lote adquirido, assim como, a não provocar qualquer dano nas instalações, assumindo inteira responsabilidade pelos eventuais estragos causados no edifício, nomeadamente nas divisórias, na iluminação, nos cabos e quadros elétricos, entre outros.

e. O comprador deverá manter toda a documentação existente nas instalações, e que não seja referente aos lotes removidos/levantados, intacta.

K. RESPONSABILIDADE DA LEILOSOC®

30. É da responsabilidade da LEILOSOC®:

- a. A colocação de bens em leilão, bem como a informação introduzida no portal de leilões;
- b. Assegurar o seu funcionamento, garantindo a confidencialidade da identificação dos licitantes.

31. Não é da responsabilidade da LEILOSOC®:

- a. Prejuízos que resultem de falhas ou deficiências do portal de leilões ou das operações de manutenção do mesmo que ocorram por eventos imprevisíveis e insuperáveis, alheios à sua vontade ou controlo, que a impeçam, total ou parcialmente, definitiva ou temporariamente, de cumprir obrigações emergentes do contrato e/ou que resultem do incumprimento, mora ou cumprimento defeituoso que não sejam imputáveis, a título de dolo ou de culpa grave, à Leiloeira ou seus representantes, agentes, auxiliares ou quaisquer outras pessoas que esta utilize para cumprimento das obrigações;
- b. Falhas ou ineficácia dos equipamentos eletrónicos utilizados pelos licitantes ou por divergências horárias desses dispositivos.

32. A LEILOSOC®, enquanto estabelecimento de leilão, reserva-se aos seguintes direitos:

- a. Não adjudicar caso os valores obtidos sejam considerados insuficientes;
- b. Cancelar ou suspender as vendas, quando estas ocorrerem de forma irregular;
- c. Exigir, caso ache necessário, que os pagamentos sejam feitos em cheque visado;
- d. Considerar sem efeito as arrematações que não forem sinalizadas nos termos do ponto 14, alínea a..

33. A LEILOSOC® declina toda e qualquer responsabilidade pela autenticidade das marcas dos produtos/bens que se encontram em venda.

34. Os quilómetros indicados na publicidade de venda, são os que resultam do odómetro (conta quilómetros), não se responsabilizando por qualquer adulteração ou avaria deste equipamento.

L. DADOS PESSOAIS – RGPD

35. A LEILOSOC® recolherá e procederá ao tratamento informático dos dados pessoais do participante do leilão, inserindo-os numa base de dados apropriada e pela qual será responsável.

36. Os dados pessoais fornecidos pelo participante do leilão serão utilizados exclusivamente para fins ligados à execução do respetivo contrato, bem como para atividades de informação e marketing da leiloeira.

37. O participante do leilão compromete-se a fornecer e a manter atualizados e verdadeiros os seus dados pessoais. Os dados pessoais respeitantes ao quadro de preenchimento obrigatório do formulário de adesão que se venham a apurar como sendo incorretos ou incompletos, constituem motivo para a imediata suspensão ou cessação da prestação do leilão, bem como para a resolução do respetivo contrato.

M. NOTIFICAÇÕES

38. O participante do leilão concorda em receber as notificações relacionadas com o leilão, incluindo eventuais alterações às presentes Condições Gerais de Venda, para a caixa de correio eletrónico associada ao seu registo.

N. LEI E FORO APLICÁVEL

39. A venda é efetuada nos termos do disposto no art. 834 do Código do Processo Civil.

40. A LEILOSOC® está 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 RC63465018 – Fidelidade - Companhia de Seguros, S.A..

41. 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.

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

A LEILOSOC®





LICITE
GANHE
REPITA

BID · WIN · REPEAT

LEILOSOC.COM

PORTUGAL

SERVIÇOS CENTRAIS

HEADQUARTERS

Porto Oporto
Rua D. João IV, 340
4000-298 Porto
+351 228 346 550*
707 297 297*
geral@leilosoc.com



SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS

ADMINISTRATIVE SERVICES

Leiria
Urbanização Nova Leiria
Avenida 22 de Maio, 26; 1.º F
2415-396 Leiria
geral@leilosoc.com

CENTROS LOGÍSTICOS

BUSINESS LOGISTICS

LEILOSOC® Norte LEILOSOC® North
Rua da Estrada Velha, 820
4585-610 Recarei, Paredes
+351 225 193 200*
geral@leilosoc.com

LEILOSOC® Sul LEILOSOC® South
Rua C, 58
2685-870 Sacavém, Loures
geral@leilosoc.com

SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DIGITAIS

DIGITAL ADMINISTRATIVE SERVICES

Algarve
Açores Azores Island
Madeira Madeira Island
geral@leilosoc.com

ESPAÑA SPAIN

SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DIGITAIS

DIGITAL ADMINISTRATIVE SERVICES

Huelva
geral@leilosoc.com

ÁFRICA AFRICA

ANGOLA

Luanda
Rua da Revolução de Outubro
Maianga
+244 935 369 828
geral@leilosoc.com

CENTROS LOGÍSTICOS

BUSINESS LOGISTICS

LEILOSOC Angola
Estrada Luanda, Km 48
Catete, Luanda
geral@leilosoc.com

MOÇAMBIQUE MOZAMBIQUE

Maputo
Rua da Argélia, 244
+258 846 928 335
geral@leilosoc.com

SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DIGITAIS

DIGITAL ADMINISTRATIVE SERVICES

Madagáscar
Malawi
São Tomé e Príncipe
Cabo Verde
geral@leilosoc.com

*Chamadas para a rede fixa nacional. Calls to the national fixed network.

**Chamadas através da rede fixa: 0,11€/minuto. Chamadas através da rede móvel: 0,16€/minuto.
Fixed line calls: €0.11/minute. Calls via mobile network: €0.16/minute.



NÃO PROCURE, **ENCONTRE®** DON'T SEARCH, **FIND**

