

REGULAMENTO DA HASTA PUBLICA PARA VENDA DOS LOTES QUE CONSTITUEM A URBANIZAÇÃO SANTA COMBA DÃO XXI

1. **OBJECTO DO REGULAMENTO:**

Hasta Publica para venda dos lotes 1 a 25 pertencentes ao património privado do Município de Santa Comba Dão, sitos na denominada “*Urbanização Santa Comba Dão XXI*”, sito no lugar da Regucha, Freguesia de Santa Comba Dão.

2. **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERISTICAS DOS LOTES:**

LOTE 1 – Com área de **453,20 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **154,00 m²**, área de construção de **462,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3020

LOTE 2 – Com área de **450,70 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **154,00 m²**, área de construção de **308,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P2996

LOTE 3 – Com área de **450,70 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **154,00 m²**, área de construção de **308,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P2997

LOTE 4 – Com área de **450,70 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **154,00 m²**, área de construção de **308,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P2998

LOTE 5 – Com área de **450,70 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **154,00 m²**, área de construção de **308,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o P2999

LOTE 6 – Com área de **450,70 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **154,00 m²**, área de construção de **462,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3000

LOTE 7 – Com área de **453,20 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **154,00 m²**, área de construção de **308,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3001

LOTE 8 – Com área de **811,30 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o P3002

LOTE 9 – Com área de **474,90 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3003

LOTE 10 – Com área de **474,90 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3004

LOTE 11 – Com área de **474,90 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3005

LOTE 12 – Com área de **694,75 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3006

LOTE 13 – Com área de **526,00 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **142,00 m²**, área de construção de **156,50 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3007

LOTE 14 – Com área de **482,00 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com quatro pisos, sendo dois acima e dois abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3008

LOTE 15 – Com área de **482,00 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com quatro pisos, sendo dois acima e dois abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o P3009

LOTE 16 – Com área de **582,00 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **156,50 m²**, área de construção de **313,00 m²**, com quatro pisos, sendo dois acima e dois abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3010

LOTE 17 – Com área de **568,30 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **158,15 m²**, área de construção de **316,30 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3011

LOTE 18 – Com área de **575,70 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **158,15 m²**, área de construção de **316,30 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3012

LOTE 19 – Com área de **421,80 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **158,15 m²**, área de construção de **316,30 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3013

LOTE 20 – Com área de **414,30 m²**, destinado a habitação unifamiliar, com área de implantação de **158,15 m²**, área de construção de **316,30 m²**, com três pisos, sendo dois acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3014

LOTE 21 – Com área de **453,00 m²**, destinado a comércio e serviços, com área de implantação de **453,00 m²**, área de construção de **906,00 m²**, com 4 pisos, sendo dois acima e dois abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3015

LOTE 22 – Com área de **394,00 m²**, destinado habitação colectiva, com área de implantação de **394,00 m²**, área de construção de **1.576,00 m²**, com 6 pisos, sendo quatro acima e dois abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3016

LOTE 23 – Com área de **394,00 m²**, destinado a habitação colectiva, com área de implantação de **394,00 m²**, área de construção de **1.576,00 m²**, com 6 pisos, sendo quatro acima e dois abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3017

LOTE 24 – Com área de **518,00 m²**, destinado a habitação colectiva, com área de implantação de **518,00 m²**, área de construção de **2.072,00 m²**, com 5 pisos, sendo quatro acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3018

LOTE 25 – Com área de **518,00 m²**, destinado a habitação colectiva, com área de implantação de **518,00 m²**, área de construção de **2.072,00 m²**, com 5 pisos, sendo quatro acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo P3019

3. PROPONENTES:

Poderão apresentar propostas para aquisição dos lotes, pessoas colectivas e pessoas singulares maiores de idade.

4. CONDICIONALISMOS:

4.1. Todos os lotes estão sujeitos às regras definidas no regulamento do respectivo loteamento.

4.2. Os alçados principal e posterior dos edifícios a construir nos lotes de habitação colectiva, obedecerão ao estudo de fachada de conjunto definido para as mesmas pela Câmara Municipal.

5. PREÇO BASE

O preço base por lote é constante no quadro abaixo, e foi calculado da seguinte forma:

- **MORADIAS UNIFAMILIARES (Lotes de 1 a 20)**

- a. Calculou-se o valor da construção máxima permitida para cada lote conforme alvará de loteamento, considerando um custo de construção de 450 €/m², para área acima do solo e 200 €/m² para caves (valores de referência

para avaliação imobiliária para efeitos hipotecários e código de expropriações);

- b. O valor considerado para o terreno foi de 15% do valor total da construção (valor considerado nas avaliações fiscais e código de expropriações);
- c. Considerou-se um desconto entre os 35% e os 50% no valor assim obtido, justificando-se da seguinte forma:
 - Grande contracção actual do mercado imobiliário.
 - Necessidade de promover o mercado da construção imobiliária em Santa Comba Dão, pois dele dependem algumas centenas de empregos e a sustentabilidade de mais de uma dezena de micro e pequenas empresas locais.
 - O facto da primeira hasta publica ter sido anulada por não terem sido cumpridas as regras estabelecidas, nomeadamente a ausência dos potenciais interessados.
- d. Considerou-se o “*lote padrão*” para a zona, um terreno com 500 m² de área. A cada um dos lotes ao valor “*corrente de mercado*” deprecou-se 10 €/m², a diferença entre a área do lote padrão e a área real dos lotes com área inferior, bem como se majorou no mesmo valor por m², a diferença entre a área do “*lote padrão*” e a área real dos lotes com área superior.

MORADIAS

Lote	Áreas (m ²)				Fogos		Valor	
	Lote	Construção em Cave	Habitação	Total de Construção	Nº	Tipologia	Valor Corrente de Mercado	Base de Venda
1	453,20	154,00	308,00	462,00	1	T3,T4,T5	25.410,00 €	15.000,00 €
2	450,70	154,00	308,00	462,00	1	T3,T4,T5	25.410,00 €	15.000,00 €
3	450,70	154,00	308,00	462,00	1	T3,T4,T5	25.410,00 €	15.000,00 €
4	450,70	154,00	308,00	462,00	1	T3,T4,T5	25.410,00 €	15.000,00 €
5	450,70	154,00	308,00	462,00	1	T3,T4,T5	25.410,00 €	15.000,00 €
6	450,70	154,00	308,00	462,00	1	T3,T4,T5	25.410,00 €	15.000,00 €
7	453,20	154,00	308,00	462,00	1	T3,T4,T5	25.410,00 €	15.000,00 €
8	811,30	275,00	550,00	825,00	1	T3,T4,T5	45.375,00 €	22.500,00 €
9	474,90	160,00	320,00	480,00	1	T3,T4,T5	26.400,00 €	17.000,00 €
10	474,90	160,00	320,00	480,00	1	T3,T4,T5	26.400,00 €	17.000,00 €
11	474,90	160,00	320,00	480,00	1	T3,T4,T5	26.400,00 €	17.000,00 €
12	694,75	235,00	470,00	705,00	1	T3,T4,T5	38.775,00 €	19.500,00 €
13	526,00	175,00	350,00	525,00	1	T3,T4	28.875,00 €	18.500,00 €
14	482,00	320,00	320,00	640,00	1	T3,T4,T5	31.200,00 €	17.500,00 €

15	482,00	320,00	320,00	640,00	1	T3,T4,T5	31.200,00 €	17.500,00 €
16	582,00	320,00	320,00	640,00	1	T3,T4,T5	31.200,00 €	19.000,00 €
17	568,30	190,00	380,00	570,00	1	T3,T4,T5	31.350,00 €	19.000,00 €
18	575,70	195,00	390,00	585,00	1	T3,T4,T5	32.175,00 €	19.000,00 €
19	421,80	160,00	320,00	480,00	1	T3,T4,T5	26.400,00 €	14.500,00 €
20	514,30	170,00	340,00	510,00	1	T3,T4,T5	28.050,00 €	17.000,00 €
TOTAIS	10.242,75	3.918,00	6.876,00	10.794,00	20		581.670,00 €	340.000,00 €

• **HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR E COMÉRCIO (Lotes de 21 a 25)**

- a. Calculou-se o valor da construção máxima permitida para cada lote conforme alvará de loteamento, considerando um custo de construção de 450 €/m², para área acima do solo e 250 €/m² para caves (valores de referência para avaliação imobiliária para efeitos hipotecários e código de expropriações);
- b. O valor considerado para o terreno foi de 15% do valor total da construção (valor considerado nas avaliações fiscais e código de expropriações);
- c. Considerou-se um desconto de entre os 49% e os 54% no valor assim obtido, justificando-se da seguinte forma:
 - Grande contracção actual do mercado imobiliário, em especial o que está relacionado com a habitação multifamiliar.
 - Necessidade de promover o mercado da construção imobiliária em Santa Comba Dão, pois dele dependem algumas centenas de empregos e a sustentabilidade de mais de uma dezena de micro e pequenas empresas locais.
 - O facto da primeira hasta publica ter sido anulada por não terem sido cumpridas as regras estabelecidas, nomeadamente a ausência dos potenciais interessados.
- d. Considerou-se o “*lote padrão*” para a zona, um terreno com 450 m² de área. A cada um dos lotes ao valor “*corrente de mercado*” deprecia-se 10 €/m², a diferença entre a área do lote padrão e a área real dos lotes com área inferior, bem como se majorou no mesmo valor por m², a diferença entre a área do “*lote padrão*” e a área real dos lotes com área superior.

LOTES PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Lote	Áreas (m²)				Fogos		Valor	
	Lote	Construção em Cave	Habitação / Comércio	Total de Construção	Nº	Tipologia	Valor Corrente de Mercado	Base de Venda
21	453,00	453,00	906,00	1.812,00	0	16 Lojas	88.335,00 €	45.000,00 €
22	394,00	394,00	1576,00	2.364,00	6	T2,T3+4 Lojas	141.840,00 €	72.500,00 €
23	394,00	394,00	1576,00	2.364,00	6	T2,T3+4 Lojas	141.840,00 €	72.500,00 €
24	518,00	518,00	2072,00	2.590,00	6	T3,T4+4 Lojas	186.480,00 €	85.000,00 €
25	518,00	518,00	2072,00	2.590,00	6	T3,T4+4 Lojas	186.480,00 €	85.000,00 €
TOTAIS	2.277,00	2.277,00	8.202,00	11.720,00	24		744.975,00 €	360.000,00 €

6. PUBLICITAÇÃO

A hasta pública é publicitada por edital com a antecedência mínima de **10 dias seguidos**, num jornal regional e nacional de grande circulação e ainda no sítio oficial do Município de Santa Comba Dão.

7. ENTIDADE QUE DIRIGE

A abertura das propostas será realizada por uma Comissão constituída por três membros, sem prejuízo de, por razões logísticas ou de funcionalidade, poder ser prestado apoio por trabalhadores municipais, e terá a seguinte composição:

- Presidente: Eng^o João António de Sousa Pais Lourenço
- Vogais: Dr. Fernando Augusto Neves Gomes da Cruz
Jorge Manuel Andrade Ferreira
- Suplentes: Dra. Alcídia Maria Prata de Oliveira Silva
Dra. Inês Maria Varela Matos

8. PROPOSTAS

8.1. As propostas podem ser feitas para o conjunto dos lotes levados a hasta pública ou por cada lote individualmente, devendo conter, no primeiro caso o valor total da oferta indicando o valor proposto por cada lote e no segundo caso, a referência do lote e o valor oferecido. Em ambos os casos o valor oferecido deverá ser superior aos valores base referidos no ponto 4 para cada lote, indicando por extenso e por algarismos, sendo que, em caso de divergência, prevalece o valor expresso por extenso.

- 8.2.As propostas serão divididas nas duas opções indicadas. Somente no caso de não serem apresentadas propostas para a venda em conjunto ou estas vierem a ser rejeitadas pela Comissão, as propostas para a aquisição individual dos lotes serão analisadas.
- 8.3.As propostas devem ser apresentadas em requerimento de modelo próprio disponível nos serviços administrativos ou no sítio da internet www.cm-santacombadao.pt, no menu Documentos, e colocada em sobrescrito opaco fechado, juntamente com fotocópia do Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão e NIF/NIPC, identificando no exterior do mesmo o proponente e contendo a seguinte menção: **“Contém Proposta para compra de lote(s) da Urbanização Santa Comba Dão XXI”** dirigido ao Presidente da Comissão da Hasta Publica para Venda dos Lotes que constituem a “Urbanização Santa Comba Dão XXI”, para o seguinte endereço:

Câmara Municipal de Santa Comba Dão
Largo do Município, 13
3440 – 999 Santa Comba Dão

- 8.4.As propostas devem dar entrada nos serviços administrativos na data e hora a designar no edital de publicitação.
- 8.5.As propostas podem ser entregues pessoalmente, contra recibo, ou ser remetidas pelo correio sob registo. Neste caso o proponente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da recepção da proposta ocorrer já depois de esgotado o prazo para a sua entrega.
- 8.6.As propostas apresentadas são listadas e numeradas de acordo com a ordem de registo de entrada nos serviços.
- 8.7.O valor por lote respeita apenas ao valor da aquisição deste, não isentando o adquirente do pagamento de quaisquer taxas e/ou preços respeitantes ao licenciamento das operações urbanísticas, ligações domiciliárias de água, saneamento ou outras e ainda dos impostos e outros encargos devidos pela aquisição.

9. ACTO PUBLICO

- 9.1. O acto público da abertura das propostas terá lugar no dia útil subsequente à data limite para a entrega das propostas pelas 15,00 horas no salão nobre do Edifício dos Paços do Concelho.
- 9.2. O acto público iniciar-se-á com a explicação dos procedimentos da hasta pública.
- 9.3. A Comissão poderá rejeitar as propostas se as mesmas não respeitarem o presente regulamento, nomeadamente os valores propostos.
- 9.4. De seguida procede-se à abertura e à leitura das propostas recebidas, pela ordem da sua entrada nos serviços, para aquisição em conjunto dos lotes conforme a listagem mencionada no ponto 8.6
- 9.5. É de seguida elaborada a lista ordenada dos proponentes presentes, com indicação do valor proposto para o conjunto dos lotes.
- 9.6. O conjunto dos lotes será adjudicado ao proponente que tiver oferecido o preço mais elevado.
- 9.7. Não havendo propostas para a aquisição do conjunto dos lotes proceder-se-á à abertura das propostas para aquisição lote a lote, elaborando-se uma lista ordenada dos proponentes, da referência do lote e do preço proposto.
- 9.8. Cada lote será adjudicado ao proponente com melhor oferta.
- 9.9. Se o preço mais elevado for oferecido por mais que um proponente, abrir-se-á logo licitação entre eles, que terminará quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 9.10. Sendo aberta licitação o valor mínimo de cada lanço não pode ser inferior a 100 euros.
- 9.11. A presença no acto público de abertura das propostas é obrigatória para todos os proponentes, que se devem fazer acompanhar dos seus documentos de identificação pessoal e documento de onde resulte terem poderes para o acto no caso de legais representantes das pessoas colectivas, sendo que todos se podem fazer representar, desde que o representante, se apresente identificado e mandatado para o efeito e tudo sob pena de ser retirada a proposta.

10. ADJUDICAÇÃO

- 10.1. A Comissão adjudica provisoriamente a aquisição do conjunto dos lotes ou cada um dos lotes, a quem tiver oferecido o preço mais elevado nas propostas ou no caso de licitação lote a lote, a quem tiver oferecido o maior lanço elaborando o respectivo auto de adjudicação provisória que deve ser assinado pelos elementos da Comissão e pelo adjudicatário provisório ou do seu representante legal.
- 10.2. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal de Santa Comba Dão, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de recepção.

- 10.3. A escritura de compra e venda realizar-se-á no prazo de 15 dias após a notificação de adjudicação definitiva, referida no ponto anterior.

11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 11.1. No acto da adjudicação provisória, o adjudicatário entregará na Tesouraria da Câmara Municipal de Santa Comba Dão a quantia correspondente a 25% do valor da adjudicação, a título de sinal e princípio de pagamento, quantia que será perdida a favor da Câmara Municipal, caso a escritura de compra e venda não se realize no prazo fixado, por razões imputáveis ao adjudicatário ou se este desistir da compra.
- 11.2. Os restantes 75% serão liquidados no acto de celebração da escritura de compra e venda.
- 11.3. Todos os encargos legais e despesas decorrentes da alienação são da responsabilidade do adjudicatário.

12. PRAZO PARA LICENCIAMENTO E CONSTRUÇÃO NOS LOTES

- 12.1. O processo de pedido de licenciamento da construção dos imóveis, moradias ou prédios de habitação colectiva, tem de dar entrada nos serviços da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, no prazo máximo de 60 meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda.
- 12.2. A construção deve ser iniciada no prazo máximo de 24 meses após a notificação da aprovação do licenciamento e os trabalhos não podem estar parados por um período superior a 12 meses consecutivos.
- 12.3. Por motivos devidamente justificados e fundamentados e a requerimento dos interessados, poderá a Câmara Municipal, caso a caso, prorrogar os prazos fixados.

13. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DA ADJUDICAÇÃO

- 13.1. A adjudicação provisória ficará sem efeito se não se verificar o pagamento a que se refere o ponto 11.1.
- 13.2. A adjudicação definitiva ficará sem efeito se não se verificar o pagamento a que se refere o ponto 11.2, sem prejuízo da perda da importância paga aquando da adjudicação provisória.
- 13.3. Ficando a adjudicação provisória sem efeito e tendo havido mais do que uma proposta para compra em conjunto ou do lote individual em causa, será dado conhecimento ao proponente, para a aquisição em conjunto ou para o lote em causa, que tenha oferecido melhor preço. No caso da venda por lote, a preferência será sempre para propostas ou lanços de interessados a quem não tenha sido adjudicado qualquer lote e só quando se esgotar a lista destes se dará oportunidade de

aquisição aos restantes de acordo também com as melhores propostas apresentadas.

13.4. Ocorrendo a situação prevista no ponto anterior, o interessado será notificado para no prazo que lhe for fixado para o efeito, vir declarar por escrito se ainda se encontra interessado na compra do lote em causa.

13.5. Em caso afirmativo, a Câmara Municipal adjudicará o lote ao interessado, o qual fica obrigado ao previsto no presente regulamento.

14. REVERSÃO

Em caso de incumprimento dos prazos fixados ou concedidos nos termos previstos no ponto 12, a Câmara Municipal de Santa Comba Dão pode proceder à reversão do lote em causa, conforme cláusula de reversão que ficará a constar da respectiva escritura de compra e venda, e tomar posse do mesmo, pagando ao adquirente do lote o preço por este pago pelo mesmo, sem qualquer actualização.

15. CONSULTA DO PROCESSO E PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

15.1. O presente regulamento e a planta do loteamento estão disponíveis para consulta no Gabinete de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal de Santa Comba Dão – Rua Alexandre Herculano, n.º 41, 3.º piso, Santa Comba Dão, onde poderão ser examinados de segunda – feira a quinta-feira entre as 9h00m e as 16h30m e às sextas-feiras, entre as 9h00m e as 13h00m, até à data limite da entrega das propostas ou no sítio da internet da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, www.cm-santacombadao.pt.

15.2. Os interessados podem solicitar nos Serviços Administrativos da Câmara Municipal durante o horário de expediente mencionado no ponto anterior, os esclarecimentos necessários à correcta compreensão e interpretação dos elementos expostos.

16. PERÍODO DE VIGÊNCIA

O presente Regulamento aplicar-se-á até ao final do actual mandato autárquico ou até à venda do último lote.