

REGULAMENTO DA HASTA PÚBLICA PARA VENDA DOS LOTES QUE CONSTITUEM O LOTEAMENTO DO CASAL

1. OBJECTO DO REGULAMENTO:

Hasta Publica para venda dos lotes 2 e 3 pertencentes ao património privado do Município de Santa Comba Dão, sítos no denominado “Loteamento do Casal”, sito na Rua Lauro Gonçalves, União de Freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS LOTES:

LOTE 2 – Subdividido em *Lote 2-A* com a soleira à cota 110,60 m, e *Lote 2-B* com a soleira à cota 104,60m. Área total de **1.580,90 m²**, destinado a habitação multifamiliar e/ou comércio (18 fogos e 64 lugares de estacionamento), área de implantação de **845,00 m²**, área de construção de **3.380,00 m²**, com 6 pisos, sendo quatro acima e dois abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo 3565

LOTE 3 – Com área de **1.115,70 m²**, destinado a habitação multifamiliar e/ou comércio (9 fogos e 32 lugares de estacionamento), com área de implantação de **415,00 m²**, área de construção de **1.660,00 m²**, com cinco pisos, sendo quatro acima e um abaixo da cota de soleira, inscrito na matriz sob o artigo 3566

3. PROPONENTES:

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

4. CONDICIONALISMOS:

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

4.2. Os alçados, principal e posterior dos edifícios, obedecerão ao estudo de fachada de conjunto que poderá ser consultado no Gabinete de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal, sito na morada indicada no ponto 15.

5. PREÇO BASE

O preço base por lote é constante no quadro abaixo, sustentado na avaliação externa feita para os imóveis a seguir identificados, por uma empresa de Mediação Imobiliária, reconhecida no mercado

LOTES PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

Lote	Áreas (m ²)				Fogos		Valor	
	Lote	Construção em Cave	Habitação / Comércio	Total de Construção	Nº	Tipologia	Nas actuais condições de mercado	Base de Venda
2	1.580,90	1.690,00	3.380,00	5.070,00	18	T2,T3+ Lojas	220 000,00€	200 000,00€
3	1.115,70	415,00	1.660,00	2.175,00	9	T2,T3+4 Lojas	110 000,00€	100 000,00€
TOTAIS	2.696,60	2.105,00	5.040,00	7.245,00	27		330 000,00 €	300.000,00€

6. PUBLICITAÇÃO





A hasta pública é publicitada por edital com a antecedência mínima de 15 dias seguidos, num jornal regional, no sítio oficial do Município de Santa Comba Dão e afixado nos lugares de estilo

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: Carla Isabel da Silva Cunha, Vice Presidente da Câmara Municipal
- Vogais: Patricia Fernandes Viegas Nascimento, Técnica Superior, que substitui o Presidente da Comissão nas suas faltas e impedimentos
- Jorge Carvalho dos Santos, Coordenador Técnico
- Suplentes: Alcídia Maria Prata de Oliveira Silva, Técnica Superior
Manuel da Câmara Pestana de Noronha Gamito, Técnico Superior

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 5 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) do Loteamento do Casal**” dirigido ao Presidente da Comissão da Hasta Pública para Venda dos Lotes que constituem o “*Loteamento do Casal*”, para o seguinte endereço:

***Câmara Municipal de Santa Comba Dão
Largo do Município, 13
3440 – 337 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 receção 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 ato público da abertura das propostas terá lugar no dia útil subsequente à data limite para a entrega das propostas pelas 11,00 horas no salão nobre do Edifício dos Paços do Concelho.
- 9.2. O ato 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 1000 (mil) euros.
- 9.11. A presença no ato 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 ato no caso de legais representantes das pessoas coletivas, 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 respetivo 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 receção.
- 10.3. A escritura de compra e venda realizar-se-á no prazo máximo de 60 dias após a notificação de adjudicação definitiva, referida no ponto anterior.

11. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 11.1. No ato 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 principio 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 ato 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 DOS LOTES

- 12.1. O processo de pedido de licenciamento da construção dos imóveis, moradias ou prédios de habitação coletiva, tem de dar entrada nos serviços da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, no prazo máximo de 48 meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda.





12.2. A construção deve ser iniciada no prazo máximo de um ano 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 respetiva escritura de compra e venda, e tomar posse do mesmo, pagando ao adquirente do lote o preço que este pagou pelo mesmo, sem qualquer atualização.

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, nº41, 3º piso, Santa Comba Dão, onde poderão ser examinados de segunda-feira a sexta-feira entre as 9h00 e as 16h00, 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 correta compreensão e interpretação dos elementos expostos.

16. PERIODO DE VIGÊNCIA

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





LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMETRICO

MAPA	Planta de Localização	DESENHO N.º
		1
Requerente:	ESCALA	DATA
Técnico:	1:2.000	6/12/2016

Exmo. Senhor

Presidente da Comissão da Hasta Publica da Venda de Lotes

Do Loteamento do Casal

Câmara Municipal de Santa Comba Dão

Largo do Município

3440-999 SANTA COMBA DÃO



Nome: _____

Estado Civil: _____, com o BI/cartão de Cidadão nº _____

Contribuinte nº _____, singular, colectivo, com residência/sede em

_____, na localidade de _____

freguesia de _____, concelho de _____, com o código postal

_____, com o nº de Telefone/Telemóvel _____, nº de Fax _____, email

_____, tendo tomado conhecimento da hasta publica para arrematação

dos lotes que constituem o Loteamento das Pedras Negras, vem candidatar-se à compra do (s) seguinte (s) lote (s),

identificado (s) por ordem de preferência:

1º. Lote nº _____, pelo valor de _____ € _____

2º. Lote nº _____, pelo valor de _____ € _____

Declara também que tem pleno conhecimento do regulamento e respectivas condições da hasta pública.

Santa Comba Dão, _____ de _____ de 20__

O Requerente

OBS.: Escrever o nº do lote, o valor número e por extenso, da proposta para a respetiva compra



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 18 - VISEU **CONCELHO:** 14 - SANTA COMBA DÃO **FREGUESIA:** 11 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA COMBA DÃO E COUTO DO MOSTEIRO

ARTIGO MATRICIAL: 3566 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SANTA COMBA DÃO sob o registo nº: 998

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 18 - VISEU **CONCELHO:** 14 - SANTA COMBA DÃO **FREGUESIA:** 04 - SANTA COMBA DÃO (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 3051

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Casal Lugar: Casal **Código Postal:** 3440-366 SANTA COMBA DÃO

CONFRONTAÇÕES

Norte: Lote 2 **Sul:** Acesso às garagens dos n.ºs 10 e 14 da Avenida General Humberto Delgado **Nascente:** Rua Lauro Gonçalves **Poente:** Lote 1

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.115,7000 m² **Área de implantação do edifício:** 415,0000 m² **Área bruta de construção:** 1.660,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2011 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €195.380,00 **Determinado no ano:** 2011

Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

Coordenada X: 200.328,00 **Coordenada Y:** 381.259,00

$$\frac{Vt^*}{195.380,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \left[\frac{A}{1.660,0000} \times \frac{\%}{20,00} + \left(\frac{Ac}{17,5175} + \frac{Ad}{0,0000} \right) \right] \times \frac{Cl}{0,90} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,030}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº: 2747833 **Entregue em :** 2011/06/29 **Ficha de avaliação nº:** 3516076 **Avaliada em :** 2011/07/21

TITULARES

Identificação fiscal: 506637441 **Nome:** MUNICIPIO DE SANTA COMBA DÃO

Morada: LARGO DO MUNICIPIO N 13, SANTA COMBA DÃO, 3440-337 SANTA COMBA DÃO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CN SCDÃO - PAD: 64/2012



ISENÇÕES

Identificação fiscal: 506637441

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2012 Valor isento:
€195.380,00

Obtido via internet em 2014-11-10

O Chefe de Finanças

Urbana Maria Coimbra de Sousa

(Urbana Maria Coimbra de Sousa)