



*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias com a Rua da Calçada em Sernancelhe – alienação de lotes*

**CONDIÇÕES GERAIS DE ALIENAÇÃO DOS LOTES DO OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS (VEIGA DE CIMA) COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE.**

**Considerandos:**

- 1 - As competências da Câmara Municipal previstas na alínea g) do n.º 1 do artigo 33º do anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para “adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes o RMMG”, (atualmente € 600,00 \*1000 = € 600 000,00);
- 2 - A necessária definição de critérios para a venda dos lotes de terreno destinados à habitação no “LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE”, visando o cumprimento da legalidade, da prossecução do interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, e imparcialidade e da boa fé;
- 3 - A introdução no mercado de lotes de terreno infraestruturados, a preços acessíveis, como incentivo à fixação de população no concelho de Sernancelhe, designadamente a população mais jovem, e de modo a promover o desenvolvimento sustentável tornando o Município de Sernancelhe atrativo, competitivo visando a qualidade de vida dos seus habitantes, sendo este um dos objetivos estratégicos definidos nas Grandes Opções do Plano;

Estabelecem-se as condições gerais de alienação dos lotes do “LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS (VEIGA DE CIMA) COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE” que se rege pelos artigos seguintes:

**Artigo 1º**

**Âmbito**

1. - As presentes condições aplicam-se à alienação dos infra indicados lotes de terreno do

*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias como Rua da Calçada em Sernancelhe – alienação de lotes*

**“LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS (VEIGA DE CIMA) COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE”, conforme mapa síntese infra.**

a) Lotes 1 a 9 destinados a **habitação própria e permanente**.

2. - Os lotes serão alienados com infraestruturas concluídas, assumindo a Câmara Municipal a responsabilidade de execução, em tempo útil, de todas as obras de urbanização.

**Artigo 2º**

**Identificação e alienação dos lotes de terreno**

Os lotes são identificados com indicação do artigo matricial bem como do número, área e número de pisos e localização, de harmonia com a planta síntese do loteamento anexa a estas condições gerais.

**MAPA SÍNTESE**

Lote	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação Habitação (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação Anexo (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação Total (m <sup>2</sup> )	Área de Construção Habitação (m <sup>2</sup> )	Área de Construção Anexo (m <sup>2</sup> )	Área de Construção Total (m <sup>2</sup> )	Índice Implantação Habitação e Anexo	Índice Construção Habitação e Anexo	Altura da Fachada (metros) (m)	Tipologia	Tipo de Utilização		
												B/c/blo	Andar	
1	229,40 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	6,60 m <sup>2</sup>	195,60 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	252,20 m <sup>2</sup>	0,8	1,32	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
2	221,60 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
3	221,60 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
4	221,60 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
5	227,60 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
6	229,75 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
7	219,55 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
8	219,55 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
9	225,60 m <sup>2</sup>	229,20 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	189,20 m <sup>2</sup>	245,60 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	255,60 m <sup>2</sup>	0,69	1,19	7,50 m	Banda	Habitação	Anexo	Habitação
<b>Total</b>	<b>3.106,15 m<sup>2</sup></b>	<b>3.182,20 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.277,20 m<sup>2</sup></b>	<b>2.946,60 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3.046,60 m<sup>2</sup></b>	<b>0,58</b>	<b>1,04</b>	<b>7,50 m</b>	<b>Banda</b>	<b>Habitação</b>	<b>Anexo</b>	<b>Habitação</b>

**Artigo 3º**

**Regime de alienação**

A venda dos lotes é efetuada em regime de propriedade plena, sem prejuízo do ónus de inalienabilidade previsto nas cláusulas 9ª à 15ª das presentes condições gerais.

**Artigo 4º**

**Preço de venda**

1. O preço base dos lotes será fixado pela Câmara Municipal, no âmbito das suas competências, na deliberação de abertura do procedimento de alienação
2. Excecionalmente a Câmara Municipal de Sernancelhe, dentro das limitações legais, pode deliberar fixar condições diferentes de venda de lotes, designadamente para efeitos de cumprimento de obrigações contratuais assumidas ou outras devidamente fundamentadas.
- 3 – A publicitação do procedimento de alienação será feita por edital a afixar nos lugares do estilo, no sítio da internet do Município de Sernancelhe e em dois jornais de âmbito local, regional ou nacional.

**Artigo 5º**

**Crítérios de apreciação das candidaturas**

- 2 - Atendendo aos pressupostos estabelecidos nos considerandos iniciais, designadamente o incentivo à fixação da população mais jovem, no processo de atribuição dos lotes ter-se-á em consideração pela ordem indicada:
  - 2.1 – Habitação própria (primeira habitação);
  - 2.2 – Número de membros do agregado familiar;
  - 2.3 – Idade do candidato;
  - 2.4 – Preço atribuído pelo candidato

**Artigo 6º**

**Modalidades e procedimentos de venda**

1. A venda dos lotes será efetuada, através de propostas em carta fechada, seguida de licitação verbal quando se verifique empate no valor das propostas ou não existam propostas válidas.

2. Relativamente aos lotes não adjudicados em virtude do ato público de alienação ficar deserto por falta de interessados, procede-se para esses lotes de acordo com o estabelecido no número anterior e do número 3 do artigo 4º e segundo os critérios estabelecidos no artigo 5º

#### **Artigo 7º**

##### **Condições de pagamento**

1. O adjudicatário do lote terá de entregar logo após a adjudicação, como sinal e princípio de pagamento, a importância correspondente a 30% do custo total do lote, e os restantes 70% no ato da escritura pública de compra e venda.
  - a) A escritura de compra e venda deverá ser celebrada logo após a receção provisória das obras de urbanização;
  - b) O não cumprimento das condições de pagamento pelo proponente determina a atribuição do lote ao proponente imediatamente classificado, de acordo com a proposta por este apresentada.

#### **Artigo 8º**

##### **Projeto de construção**

A construção nos lotes está sujeita a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, devendo observar as regras do projeto de execução do Loteamento e suas especificações técnicas e as demais normas legais em vigor. Qualquer alteração está sujeita a prévia aprovação da Câmara Municipal.

#### **Artigo 9º**

##### **Condição de inalienabilidade**

1. A venda dos lotes fica sujeita a uma cláusula de inalienabilidade pelo período de cinco anos contados da data de celebração da escritura.

*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias coma Rua da Calçada em  
Sernancelhe - alienação de lotes*

2. A alienação do terreno e das obras de construção nele realizadas só pode ser efetuada com a autorização da Câmara, após o pagamento total do mesmo e obtida a licença de utilização, ficando, no caso de transmissão, o novo proprietário sujeito às mesmas condições gerais aqui fixadas.
3. Apenas em casos excepcionais devidamente comprovados e aceites pela Câmara, poderão ser efetuados transmissões *inter vivos* a que se refere a presente cláusula, ou com redução do prazo de manutenção da posse dos terrenos.
4. A Câmara Municipal de Sernancelhe, em caso de alienação antecipada, poderá exercer o direito de preferência nos termos do artigo seguinte.

**Artigo 10º**

**Direito de preferência**

- 1 - O Município goza do direito de preferência na transmissão do direito do adquirente, a qualquer titulo, sobre o lote, construções nele edificadas ou qualquer benfeitoria nele implantada.
- 2 - Para efeitos do número anterior, o adquirente do lote compromete-se previamente a comunicar à Câmara Municipal o projeto de alienação ou transmissão que pretende operar, bem como as cláusulas do respetivo contrato e demais elementos pertinentes e não transmissão a título gratuito ou oneroso, por qualquer meio ou forma legal ou convencional do seu direito, exceto se a Câmara Municipal de Sernancelhe assim o autorizar.
- 3 - A Câmara Municipal dispõe de 30 dias para exercer o direito de preferência a contar da data da receção da comunicação efetuada ao abrigo do artigo anterior.
- 4 - O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.

**Artigo 11º**

**Resolução e reversão**

- 1 - Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, e reversão para o

---

domínio privado da autarquia, bem com as benfeitorias nele realizadas, quando:

- a) O projeto de licenciamento da arquitetura da obra não for apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração da escritura pública;
- b) As obras de construção não se iniciarem no prazo de três meses após a emissão do alvará de licença de construção;
- c) Não concluir a construção no respetivo lote, no prazo de dois anos, ou por razões devidamente fundamentadas consideradas justificáveis pela Câmara Municipal o prazo de três anos, contados a partir da data da escritura pública;

2 – Em caso de reversão o adquirente perde a favor do Município de Sernancelhe, não só o lote, como também as benfeitorias que nele tenham sido implantadas e que não possam retirar-se sem prejuízo ou dano.

3 – Na hipótese prevista no número anterior, a resolução implica a imediata reversão do lote de terreno, à posse da titularidade do Município de Sernancelhe, devendo este devolver ao anterior possuidor faltoso, apenas o preço que haja pago, em singelo, isto é sem quaisquer acréscimos de juros ou outro.

4 – A resolução do contrato faz-se por comunicação escrita extrajudicial à parte compradora e implica a imediata reversão do lote para a titularidade do Município de Sernancelhe.

#### **Artigo 12º**

##### **Hipoteca**

1 – O Município de Sernancelhe prescinde e renuncia à resolução e reversão prevista nos números anteriores unicamente para financiamento da construção da primeira habitação própria e permanente a ser garantida pela constituição de hipoteca sobre lote a favor de terceiro, sendo sempre aplicável o disposto no artigo seguinte.

#### **Artigo 13º**

##### **Incumprimento**

**Caso não seja cumprido pelo adquirente o estipulado nas Condições Gerais de Alienação, o**

*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias coma Rua da Calçada em  
Sernancelhe – alienação de lotes*

comprador compromete-se a aceitar uma avaliação externa do valor de mercado do lote e ressarcir o Município de Sernancelhe, da diferença entre o valor da compra do prédio e o valor real de mercado do mesmo.

**Artigo 14.º**

**Obrigações de conservação e manutenção**

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe aos responsáveis de cada unidade instalada:

- a) Manter os habitações e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;

**Artigo 15.º**

**Encargos e Registos**

- 1 - Todas as despesas que resultem da escritura de compra e venda e do registo constituem encargo do adquirente do lote.
- 2 - Os adquirentes dos lotes obrigam-se a registar os mesmos no prazo estabelecido na Lei.
- 3 - A escritura de compra e venda e a descrição predial integrará todas as inscrições relacionadas com ónus, encargos ou responsabilidades que incidam sobre os lotes ou construções, decorrentes dos termos deste condições gerais, designadamente nos artigos 10º ao 14º.

**Artigo 15º**

**Contagem de Prazos**

Para os efeitos previstos neste regulamento, quando fixado em dias, os prazos contam-se de acordo com o do Código do Procedimento Administrativo.

**Artigo 16º**

**Dúvidas de Interpretação**

Em tudo o mais o que não se encontrar especialmente previsto nestas condições gerais será regulado pelas disposições legais aplicáveis, ou, na omissão destas, por deliberação do Órgão Executivo.

**Reunião da Câmara Municipal de 22/02/2019**

**Deliberação:** \_\_\_\_\_

**O Presidente da Câmara**

\_\_\_\_\_

**Os Vereadores**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias como Rua da Calçada em Sernancelhe - alienação de lotes*

(anexos)

**PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE LOTE**

**PROPOSTA EM CARTA FECHADA**

**LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO DO TERRENO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS (VEIGA DE CIMA) COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE.**

(Formulário de candidatura)  
A preencher pelo candidato

Nome:			
Naturalidade:			
Freguesia:		Concelho:	
Residência:			
Freguesia:		Concelho:	Código Postal:
Cartão de Cidadão n.º		Validade:	NIF
Bilhete de identidade n.º		Data de emissão:	Serviço de Identificação Civil
Telefone:	Telemóvel:	Email:	
Número do lote a que se candidata:			

*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias como Rua da Calçada em Sernancelhe - alienação de lotes*

--	--

	Sim	Não
O lote destina-se à construção de habitação própria (primeira habitação)?		

Número de elementos do agregado familiar:	
---	--

Idade do candidato :	
----------------------	--

Valor da proposta (€)	Extenso:

O candidato abaixo assinado declara sob compromisso de honra que é do seu pleno conhecimento as condições para alienação dos lotes do **"LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS (VEIGA DE CIMA) COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE"** e serem verdadeiras todas as informações constantes do presente formulário.

Data:	de	de 2019
-------	----	---------

Assinatura(s):	

*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias coma Rua da Calçada em Sernancelhe - alienação de lotes*

**RECIBO  
DE PROPOSTA EM CARTA FECHADA**

**LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS (VEIGA DE CIMA) COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE**

Nome:	Categoria:
-------	------------

Portador do cartão de cidadão n.º ....., válido até ...../...../.....

Declaro que no dia ..... de ..... de 2019, pelas ..... horas, recebi uma proposta em carta fechada para aquisição de um dos lotes do "LOTEAMENTO URBANO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO SITO NA CONFLUÊNCIA DA AVENIDA DAS TÍLIAS (VEIGA DE CIMA) COM A RUA DA CALÇADA EM SERNANCELHE" entregue

por

.....  
portador do cartão de cidadão n.º ....., válido até ...../...../.....

Sernancelhe, ..... de ..... de 2019

O Trabalhador

\_\_\_\_\_  
(selo branco)



*Loteamento Urbano sito na Confluência da Avenida das Tílias com a Rua da Calçada em  
Sernancelhe - alienação de lotes*



**PREÇO DE VENDA**

<b>Lote n.º</b>	<b>Valor (€)</b>	<b>Valor correspondente ao muro de vedação entre lotes (€)</b>	<b>Preço base total [€]</b>
1	5 500,00	250,00	5 750,00
2	5 000,00	250,00	5 250,00
3	5 000,00	250,00	5 250,00
4	5 000,00	250,00	5 250,00
5	5 500,00	250,00	5 750,00
6	5 500,00	250,00	5 750,00
7	5 000,00	250,00	5 250,00
8	5 000,00	250,00	5 250,00
9	5 500,00	250,00	5 750,00

