

CONDIÇÕES DE VENDA DE LOTES

2 lotes do Loteamento Arca D'Água I – Licença de Operação de Loteamento nº 4/2025 de 22 de maio

2 lotes do Loteamento Arca D'Água II – Licença de Operação de Loteamento nº 5/2025 de 22 de maio

1 lote do Loteamento Professor Mota Pinto- Licença de Operação de Loteamento nº 7/2025 de 16 de julho

Artigo 1º.

A presente hasta pública diz respeito à alienação de 5 (cinco) lotes destinados a construção de habitação multifamiliar, localizados na cidade de Cantanhede, devidamente localizados em planta anexa, nomeadamente:

- Lote nº 1 e lote nº 2 do **Loteamento Arca D'Água I – Licença de Operação de Loteamento nº 4/2025 de 22 de maio**, localizado na Rua Dr. Lino Cardoso;
- Lote nº 1 e lote nº 2 do **Loteamento Arca D'Água II – Licença de Operação de Loteamento nº 5/2025 de 22 de maio**, localizado na Rua Dr. Lino Cardoso;
- Lote nº 1 do **Loteamento Professor Mota Pinto- Operação de Loteamento nº 7/2025 de 16 de julho**, localizado na Rua Professor Mota Pinto;

LOTEAMENTO ARCA D'ÁGUA I – LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº 4/2025 DE 22 DE MAIO

LOTE Nº. 1, inscrito na matriz predial urbana da UF de Cantanhede e Pocariça com o artigo 6292-P, descrito na Conservatória dos Registos, Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cantanhede sob o nº. 18140/20250529, da freguesia de Cantanhede, destinado à construção de edifício habitação multifamiliar, com a área de 707,00m² (setecentos e sete metros quadrados), confrontando do Norte e do Nascente com Espaços Verdes Públicos, do Sul com Lote nº 2 e do Poente com Rua Dr. Lino Cardoso, com a área máxima de implantação da cave de 611,00m² (seiscentos e onze metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 468,00m² (quatrocentos e sessenta e oito metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 1.222,00m² (mil duzentos e vinte e dois metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 2.340,00m² (dois mil trezentos e quarenta metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 880,00m² (oitocentos e oitenta metros quadrados), com o número máximo de 35 (trinta e cinco) fogos, destinado a habitação multifamiliar, com 7 pisos (2 CV + R/c + 4), com possibilidade de aproveitamento do sótão para fins habitacionais e o seu fracionamento, sendo 5 (cinco) pisos acima da cota de soleira e 2 (dois) pisos abaixo da cota de soleira, onde se prevê a criação de 40 (quarenta) lugares de estacionamento privados. Admite-se a existência de comércio ao nível do rés do chão nos alçados posteriores.

LOTE Nº. 2, inscrito na matriz predial urbana da UF de Cantanhede e Pocariça com o artigo 6293-P, descrito na Conservatória dos Registos, Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cantanhede sob o nº. 18141/20250529, freguesia de Cantanhede, destinado à construção de edifício habitação multifamiliar, com a área de 1.419,00m² (mil quatrocentos e dezanove metros quadrados), confrontando do Norte com Lote nº 1 e Espaços Verdes Públicos, do Sul com Rua da Arca D'Água, do Nascente com Estrada e do Poente com Rua Dr. Lino Cardoso, com a área máxima de implantação da cave de 1.164,00m² (mil cento e sessenta e quatro metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 981,00m² (novecentos e oitenta e um metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 2.328,00m² (dois mil trezentos e vinte e oito metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 4.905,00m² (quatro mil novecentos e cinco metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 490,00m² (quatrocentos e noventa metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 1.708,00m² (mil setecentos e oito metros quadrados), com o número máximo de 65 (sessenta e cinco) fogos, destinado a habitação multifamiliar, com 7 pisos (2 CV + R/c + 4), com possibilidade de aproveitamento do sótão para fins habitacionais e o seu fracionamento, sendo 5 (cinco) pisos acima da cota de soleira e 2 (dois) pisos abaixo da cota de soleira, onde se prevê a criação de 70 (setenta) lugares de estacionamento privados. Admite-se a existência de comércio ao nível do rés do chão nos alçados posteriores

LOTEAMENTO ARCA D'ÁGUA II – LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº 5/2025 DE 22 DE MAIO

LOTE Nº. 1, inscrito na matriz predial urbana da UF de Cantanhede e Pocariça com o artigo 6294-P, descrito na Conservatória dos Registos, Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cantanhede sob o nº. 18145/20250529, da freguesia de Cantanhede, destinado à construção de um edifício habitação multifamiliar, com a área de 915,00m² (novecentos e quinze metros quadrados), confrontando do Norte com Rua da Arca D'Água, do Sul com Espaços Verdes, do Nascente com Alvará de Licença de Loteamento nº 5/2000, de 21/06 e do Poente com Lote nº 2, com a área máxima de implantação da cave de 800,00m² (oitocentos metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 578,00m² (quinhentos e setenta e oito metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 1.600,00m² (mil e seiscentos metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 2.890,00m² (dois mil oitocentos e noventa metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 290,00m² (duzentos e noventa metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 960,00m² (novecentos e sessenta metros quadrados), com o número máximo de 40 (quarenta) fogos, destinado a habitação multifamiliar, com 7 pisos (2 CV + R/c + 4), com possibilidade de aproveitamento do sótão para fins habitacionais e o seu fracionamento, sendo 5 (cinco) pisos acima da cota de soleira e 2 (dois) pisos abaixo da cota de soleira, onde se prevê a criação de 50 (cinquenta) lugares de estacionamento privados.

LOTE Nº. 2, inscrito na matriz predial urbana da UF de Cantanhede e Pocariça com o artigo 6295-P, descrito na Conservatória dos Registos, Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Cantanhede sob o nº. 18146/20250529, freguesia de Cantanhede, destinado à construção de edifício habitação multifamiliar, com a área de 1.175,00m² (mil cento e setenta e cinco metros quadrados), confrontando do Norte com Rua da Arca D'Água, do Sul com Avenida Comandante Xavier Gomes Gama, do Nascente com Lote nº 1 e Espaços Verdes e do Poente com Rua Dr. Lino Cardoso, com a área máxima de implantação da cave de 1.087,00m² (mil e oitenta e sete metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 908,00m² (novecentos e oito metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 2.174,00m² (dois mil cento e setenta e quatro metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 4.540,00m² (quatro mil quinhentos e quarenta metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 455,00m² (quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados), com o número máximo de 60 (sessenta) fogos, destinado a habitação multifamiliar, com 7 pisos (2 CV + R/c + 4), com possibilidade de aproveitamento do sótão para fins habitacionais e o seu fracionamento, sendo 5 (cinco) pisos acima da cota de soleira e 2 (dois) pisos abaixo da cota de soleira, onde se prevê a criação de 70 (setenta) lugares de estacionamento privados.

LOTEAMENTO PROFESSOR MOTA PINTO – LICENÇA DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº 7/2025 DE 16 DE JULHO

LOTE Nº. 1, destinado à construção de edifício habitação multifamiliar, com a área de 630,00m² (seiscentos e trinta metros quadrados), confrontando do Norte com Rua Professor Mota Pinto, do Sul com lotes CL-1 e CL-2, do Nascente com a Rua da Alegria e do Poente com Rua de Aveiro, com a área máxima de implantação da cave de 588,00m² (quinhentos e oitenta e oito metros quadrados), com a área máxima de implantação do piso 1 de 630,00m² (seiscentos e trinta metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos 2 a 5 de 432,00m² (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 588,00m² (quinhentos e oitenta e oito metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos 1 a 5 de 2.358,00m² (dois mil trezentos e cinquenta e oito metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 393,00m² (trezentos e noventa e três metros quadrados), com o número máximo de 28 (vinte e oito) fogos, destinado a habitação multifamiliar, com 6 pisos (1 CV + R/c + 4), com possibilidade de aproveitamento do sótão para fins habitacionais e o seu fracionamento, sendo 5 (cinco) pisos acima da cota de soleira e 1 (um) piso abaixo da cota de soleira, onde se prevê a criação de 20 (vinte) lugares de estacionamento

privados. Em caso de necessidade, face ao número de fogos/tipologias a criar, será permitida a construção de subcave, para provisão de lugares de estacionamento necessários.

Artigo 2º.

1 – Os valores base de licitação dos lotes de terreno são os seguintes:

Loteamento Arca D'Água I – Licença de Operação de Loteamento nº 4/2025 de 22 de maio

Lote nº 1 (305.000,00€) e Lote nº 2 (440.000,00€) – Base de licitação de 745.000,00€

Condição obrigatória: licitação para o conjunto de 2 lotes;

Loteamento Arca D'Água II – Licença de Operação de Loteamento nº 5/2025 de 22 de maio

Lote nº 1 (390.000,00€) e Lote nº 2 (510.000,00€)- Base de licitação de 900.000,00€;

Condição obrigatória: licitação para o conjunto de 2 lotes;

Loteamento Professor Mota Pinto- Licença de Operação de Loteamento nº 7/2025 de 16 de julho

Lote nº. 1- Base de licitação de 250.000,00€;

Artigo 3º.

1 – A hasta pública terá lugar no Salão Nobre dos Paços do Concelho de Cantanhede, em data a definir e será anunciada através de editais a afixar e através de anúncio nos meios de comunicação social e no sítio da Câmara Municipal (www.cm.cantanhede.pt).

2 – Cada lote e conjunto de lotes serão arrematados pela oferta mais elevada acima da base de licitação fixada no artigo 2;

3 – Não serão considerados lanços de valor inferior a 5000,00€ (cinco mil euros).

Artigo 4º.

1 – No ato de arrematação, o arrematante, depois de identificado através do Bilhete de Identidade e Número de Identificação Fiscal ou Cartão de Cidadão, deverá informar a Câmara Municipal se adquire o lote para si ou na qualidade de representante, sendo que, neste caso, se obriga a indicar de imediato, o nome completo do adquirente, o seu número de identificação fiscal, a sua morada completa e um endereço de correio eletrónico para onde serão preferencialmente feitos os contactos ao abrigo do contrato de aquisição aqui previsto, sendo que em qualquer caso, o arrematante depositará à ordem do Município de Cantanhede a quantia de 30% do valor da venda, a título de sinal e princípio de pagamento;

2 – o restante do preço, salvo caso fortuito ou de força maior, devidamente justificado, será pago no prazo de

60 dias, a contar da data da arrematação, com a outorga da escritura pública, para a qual o arrematante será avisado pelo Município do Cartório Notarial, da data e hora da sua celebração;

3 – Se o pagamento do restante do preço não for efetuado dentro do prazo, por facto imputável ao arrematante, ou se o arrematante ou a pessoa para quem o mesmo fez a arrematação, nos termos do nº. 1 deste artigo, não comparecerem para a escritura, ficará a transação sem efeito, perdendo este, a favor da Município de Cantanhede a verba já paga;

4 – As despesas decorrentes da transmissão dos lotes serão suportadas pelos adquirentes;

5 – Caso o adquirente não indique o endereço de correio eletrónico, será notificado por carta registada com aviso de receção para a morada que indicar nos termos do nº. 1;

6 – Caso sejam alteradas as moradas indicadas no nº. 1 deste artigo, apenas vinculam o Município, neste contrato, se lhes forem comunicadas previamente aos factos onde pretendem ser invocados.

Artigo 5º.

1 – Os lotes alienados destinam-se, exclusivamente, à construção de habitação, salvo nos lotes nº 1 e nº 2, Loteamento Arca D'Água I, onde é admitido o uso de comércio, ao nível do rés do chão, nos alçados posteriores;

2 – O arrematante obriga-se a cumprir as condicionantes constantes do processo de loteamento titulada pelas Licença de Operação de Loteamento nº 4/2025 de 22 de maio, Licença de Operação de Loteamento nº 5/2025 de 22 de maio e da Operação de Loteamento nº 7/2025 de 16 de julho.

Artigo 6º.

1 – Os lotes alienados tiveram como origem a aprovação do desenho urbano dos referidos loteamentos. Fica a cargo das entidades adquirentes todos os projetos das especialidades e respetivas operações referentes a obras de urbanização necessárias à execução ou reforço das infraestruturas de abastecimento aos lotes, nomeadamente:

- a. Implementação de Posto de Transformação adequado ao número de fogos;
- b. Reforço da rede de abastecimento de água;
- c. Execução das infraestruturas viárias (estacionamento)
- d. Desvio do coletor de águas residuais e Pluviais (válido para a Licença de Operação de Loteamento nº 4/2025 de 22 de maio)
- e. Arranjos exteriores;
- f. Rede de gás
- g. Telecomunicações

2- Os projetos referentes às obras de urbanização e a sua execução, a que se refere o número anterior, deverão ser conciliados entre os adquirentes e os serviços técnicos da Câmara Municipal de Cantanhede;

3- As obras de urbanização deverão estar concluídas aquando da comunicação de utilização dos edifícios a construir;

4 – Será prestada uma caução, a favor do Município de Cantanhede, por parte das entidades adquirentes, de forma a garantir a boa execução das obras de urbanização, no valor referenciado aquando da aprovação dos projetos das obras de urbanização, de cada loteamento;

Artigo 7º.

1 – O adquirente do lote terá o prazo de 12 meses, a contar da data da celebração da escritura pública de compra e venda, para iniciar a construção e deve terminá-la no prazo de 48 meses a contar da mesma data (celebração da escritura pública).

Artigo 8º.

1 – Se os prazos de construção definidos no artigo anterior e as demais condicionantes aqui previstas não forem cumpridas, por facto imputável ao adquirente, não devidamente justificado perante a Câmara Municipal de Cantanhede, ficará a transação sem efeito, devendo a Câmara Municipal proceder à resolução do contrato por meio de carta registada com aviso de receção a enviar para a morada indicada nos termos do nº. 1 do artigo 4º., se a mesma não tiver sido alterada nos termos do nº. 6, do artigo 4º. do presente contrato;

2 – Em caso de resolução operada nos termos do número anterior, o adquirente ou o seu representado indicar nos termos do nº. 1 do artigo 4º., perdem a favor do Município de Cantanhede, o valor total do preço já pago pelo prédio, retornando este à propriedade do Município de Cantanhede, com as construções eventualmente já existentes;

3 – No caso de haver construções no lote, cujo contrato foi resolvido, o adquirente não poderá invocar qualquer direito de retenção, porque as obras são, por efeito da resolução, propriedade do Município de Cantanhede.

Artigo 9º.

De igual modo, estabelece-se a título de cláusula penal que, em caso de resolução do contrato por incumprimento do adquirente, se o mesmo não devolver o prédio, livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo de 30 dias após a receção da comunicação da resolução do contrato, pagará, findo esse prazo, uma indemnização diária de 500,00€ (quinhentos euros) até à efetiva entrega do prédio.

Artigo 10º.

1 – O adquirente não pode alienar a título oneroso, o lote adquirido, sem que a respetiva construção esteja concluída e sem que tenha sido comunicada a respetiva utilização;

2 – Em casos excepcionais, devidamente fundamentados, depende de autorização da Câmara Municipal de Cantanhede a transmissão do lote adquirido, antes que se mostre cumprido o disposto no número anterior;

3 – Verificando-se o previsto no número anterior a Câmara Municipal de Cantanhede goza do direito de preferência com eficácia real, sobre quaisquer pessoas singulares ou coletivas, no caso de alienação do lote (com as construções eventualmente já existentes), por contrato de compra e venda ou por qualquer modo compatível com a obrigação de preferência;

4 – As cláusulas de inalienabilidade e de direito de preferência, prevista nos números 1 e 3 do presente artigo, deverão constar da escritura pública, a que se refere o nº. 1 do artigo 4º. Das presentes condições, devendo ser objeto de registo que caducará automaticamente com a emissão da autorização de utilização, referida no nº. 1 do presente artigo.

Artigo 11º.

Quaisquer dúvidas e nos casos omissos suscitados pela aplicação das presentes normas serão sempre resolvidos pela Câmara Municipal de Cantanhede.

Artigo 12º.

Todas as notificações a realizar entre os contraentes ao abrigo do presente contrato, deverão ser efetuadas nos termos do artigo 4º.

Cantanhede, 2 de junho de 2026

A Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede,

(Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz de Oliveira)