

## CONDIÇÕES DE VENDA DE LOTES

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

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

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

1 lote do Loteamento Infante Sagres- Licença de Operação de Loteamento nº 6/2025

### Artigo 1º.

A presente hasta pública diz respeito à alienação de 6 (seis) lotes destinados a construção de habitação plurifamiliar, 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**, 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**, localizado na Rua Dr. Lino Cardoso;
- Lote nº 1 do **Loteamento Professor Mota Pinto- Licença de Operação de Loteamento nº 7/2025**, localizado na Rua Professor Mota Pinto;
- Lote nº 1 do **Loteamento Infante Sagres- Licença de Operação de Loteamento nº 6/2025**, localizado na Avenida Infante Sagres.

### **LOTEAMENTO ARCA D'ÁGUA I – LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº 4/2025**

**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 707,00m<sup>2</sup> (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 611,00m<sup>2</sup> (seiscentos e onze metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 468,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta e oito metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 1.222,00m<sup>2</sup> (mil duzentos e vinte e dois metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 2.340,00m<sup>2</sup> (dois mil trezentos e quarenta metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 880,00m<sup>2</sup> (oitocentos e oitenta 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 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 1.419,00m<sup>2</sup> (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 1.164,00m<sup>2</sup> (mil cento e sessenta e quatro metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 981,00m<sup>2</sup> (novecentos e oitenta e um metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 2.328,00m<sup>2</sup> (dois mil trezentos e vinte e oito metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 4.905,00m<sup>2</sup> (quatro mil novecentos e cinco metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 490,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 1.708,00m<sup>2</sup> (mil setecentos e oito metros quadrados), com o número máximo de 70 (setenta) 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**

**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 915,00m<sup>2</sup> (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 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 578,00m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta e oito metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 1.600,00m<sup>2</sup> (mil e seiscentos metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 2.890,00m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e noventa metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 290,00m<sup>2</sup>

(duzentos e noventa metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 960,00m<sup>2</sup> (novecentos e sessenta metros quadrados), com o número máximo de 50 (cinquenta) 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 1.175,00m<sup>2</sup> (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 1.087,00m<sup>2</sup> (mil e oitenta e sete metros quadrados), com a área máxima de implantação dos pisos de 908,00m<sup>2</sup> (novecentos e oito metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 2.174,00m<sup>2</sup> (dois mil cento e setenta e quatro metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 4.540,00m<sup>2</sup> (quatro mil quinhentos e quarenta metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 455,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), com o número máximo de 70 (setenta) 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 DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº 7/2025**

**LOTE Nº. 1**, destinado à construção de edifício habitação multifamiliar, com a área de 630,00m<sup>2</sup> (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 588,00m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e oito metros quadrados), com a área máxima de implantação do Piso 1 de 630,00m<sup>2</sup> (seiscentos e trinta metros quadrados)(sendo 588,00 m<sup>2</sup> para habitação e 42,00 m<sup>2</sup> para acesso exterior à cave), com a área máxima de implantação dos Pisos 2 a 5 de 432,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 588,00m<sup>2</sup> (quinhentos e oitenta e

oito metros quadrados), com a área máxima de construção dos Pisos 1 a 5 de 2.358,00m<sup>2</sup> (dois mil trezentos e cinquenta e oito metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 393,00m<sup>2</sup> (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.

#### **LOTEAMENTO INFANTE SAGRES- LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº 6/2025**

- **Lote nº. 1**, destinado à construção de edifício habitação multifamiliar, com a área de 1.108,00m<sup>2</sup> (mil cento e oito metros quadrados), confrontando do Norte com José Simões, do Sul com Avenida Infante Sagres e Posto de Transformação, do Nascente com Rua dos Lameiros, Acesso Público e Posto de Transformação e do Poente com Herdeiros de Matias Melo Margalho e Armando Domingues Claro Acesso Público e Posto de Transformação, com a área máxima de implantação em cave de 317,00m<sup>2</sup> (trezentos e dezassete metros quadrados), com a área máxima de implantação dos Pisos 1 e 2 de 317,00m<sup>2</sup> (trezentos e dezassete metros quadrados), com a área máxima de implantação do Piso 3 de 251,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e um metros quadrados), com a área máxima de implantação de terraços no rés-do-chão com 155,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e cinco metros quadrados), com a área máxima de construção da cave de 317,00m<sup>2</sup> (trezentos e dezassete metros quadrados), com a área máxima de construção dos pisos de 885,00m<sup>2</sup> (oitocentos e oitenta e cinco metros quadrados), com a área máxima de construção dos sótãos de 137,00m<sup>2</sup> (cento e trinta e sete metros quadrados), com a área máxima de construção das varandas balançadas de 474,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e quatro metros quadrados), com 4 pisos (CV + R/c + 2), com possibilidade de aproveitamento do sótão para fins habitacionais e o seu fracionamento, sendo 3 (três) pisos acima da cota de soleira e 1 (um) piso abaixo da cota de soleira, destinado a habitação multifamiliar, com o número máximo fogos de 12 (doze) e com 12 (doze) lugares de estacionamento privado no exterior do lote.

**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**

Lote nº. 1- Base de licitação de 305.000,00€;

Lote nº. 2 – Base de licitação de 440.00,00€;

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

Lote nº. 1- Base de licitação de 390.000,00€;

Lote nº. 2 – Base de licitação de 510.000,00€;

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

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

**Loteamento Infante Sagres- Licença de Operação de Loteamento nº 6/2025**

Lote nº. 1- Base de licitação de 139.000,00€;

**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](http://www.cm.cantanhede.pt)).

2 – Cada lote será arrematado pela oferta mais elevada acima da base de licitação fixada no artigo 2.º;

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 do **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, Licença de Operação de Loteamento nº 5/2025, Licença de Operação de Loteamento nº 7/2025 e pela Licença de Operação de Loteamento nº 6/2025.**

#### 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, incluindo arranjos exteriores da operação de loteamento.

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 dos lotes de cada loteamento.

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 referenciar aquando da aprovação dos projetos das obras de urbanização, de cada loteamento;

5- À semelhança dos projetos de execução das obras de urbanização, também os projetos de arquitetura deverão ser conciliados entre si, em cada um dos loteamentos Arca D'Água I e Arca D'Água II, designadamente quanto à imagem exterior. Atendendo à contiguidade dos dois lotes, a imagem dos edifícios a conceber deverá apresentar uma abordagem que privilegie a continuidade visual e funcional entre os espaços. A solução arquitetónica deverá ser cuidadosamente desenvolvida de forma a assegurar uma leitura coesa do conjunto, evitando a perceção de descontinuidade entre os dois lotes, e apresentar uma linguagem formal unificadora, através da utilização consistente de materiais, alinhamentos e volumetrias que confirmem às fachadas uma linha harmoniosa, no seu conjunto, com ritmos e proporções que atravessam ambos os lotes, reforçando a ideia de um único corpo edificado. Esta continuidade deverá também ser garantida pela uniformidade no tratamento dos vãos, revestimentos e elementos estruturais, tais como varandas, que percorrem todo o comprimento da implantação.

Ao nível dos espaços exteriores, deverá ser previsto um arranjo urbanístico que permita uma articulação natural entre os dois lotes e promova a eficiência do uso do espaço, privilegiando a existência de uma área permeável e arborizada que procure valorizar o enquadramento dado pela proximidade ao Parque Urbano de S. Mateus, um espaço verde de relevância, bem como pelos diversos equipamentos e espaços de lazer que se encontram nas proximidades.

Os edifícios deverão relacionar-se com os espaços verdes envolventes de forma aberta e fluida, através de fachadas transparentes, varandas e elementos vegetais integrados que prolonguem a presença do verde para o interior dos lotes. Pretende-se que a arquitetura não seja uma barreira, mas sim uma extensão subtil da paisagem, promovendo a continuidade visual e experiencial entre o edificado e o espaço público natural.

Os edifícios a criar deverão considerar assim a relação com o espaço público e com os edifícios vizinhos, procurando uma integração equilibrada no contexto urbano envolvente, contribuindo de forma inequívoca para a dignificar o tecido urbano e a qualidade da vivência da população que se pretende atrair a este espaço.

Ainda que os dois edifícios mantenham uma autonomia funcional e divisão formal nos pisos acima da cota de soleira, poderá ser prevista uma articulação e unificação ao nível das caves, as quais poderão ser comuns aos dois lotes, simplificando a racionalização dos acessos viários e pedonais,

bem como a instalação de infraestruturas técnicas e áreas de estacionamento, respeitando as exigências de segurança, ventilação e acessibilidades.

#### 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, previstas 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, 02 de julho de 2025

A Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede,



(Maria Helena Rosa de Teodósio e Cruz Gomes de Oliveira)