



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM

# **Hasta Pública**

## **CONDIÇÕES ESPECIAIS**

**LOTEAMENTO MUNICIPAL “AREIAS BRANCAS”**

**VILA NOVA DE SANTO ANDRÉ**

**Alienação em propriedade plena**

**Lote 1 - 24.597,21m<sup>2</sup>**

**CONSTRUÇÃO URBANA (ATÉ 73 HABITAÇÕES)**

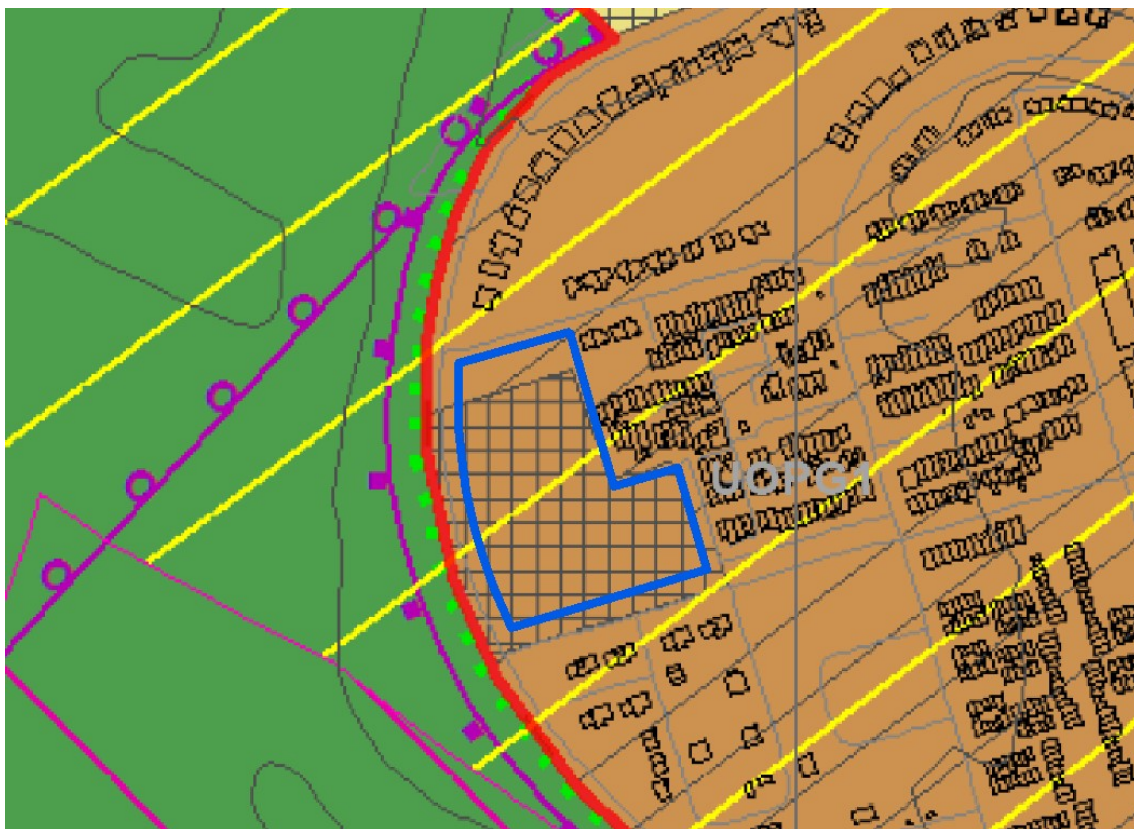


## CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM

### INTRODUÇÃO

- 1.1. As presentes Condições Especiais aplicam-se à Hasta Pública do **Lote 1 do Loteamento Municipal – “Areias Brancas”**, em Vila Nova de Santo André – objecto de aquisição em propriedade plena.
- 1.2. O Loteamento possui, na sua totalidade 24.597,21m<sup>2</sup>, e é abrangido pelo Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém (PDMSC), na sua atual redação, em conformidade a imagem abaixo apresentada.

Extrato do Plano de Ordenamento 3.1 com indicação da área de intervenção



- 1.3. De acordo com a Planta de Ordenamento do PDMSC em vigor, esta área encontra-se caracterizada como “Espaços Habitacionais a Consolidar” e uma pequena faixa como “Espaços Habitacionais Consolidados”.
- 1.4. O Lote 1 do Loteamento Municipal “Areias Brancas” é levado a hasta pública pelo valor **base de licitação de 2.000.000,00€** (dois milhões de euros), e conforme respetivas Condições Gerais.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM

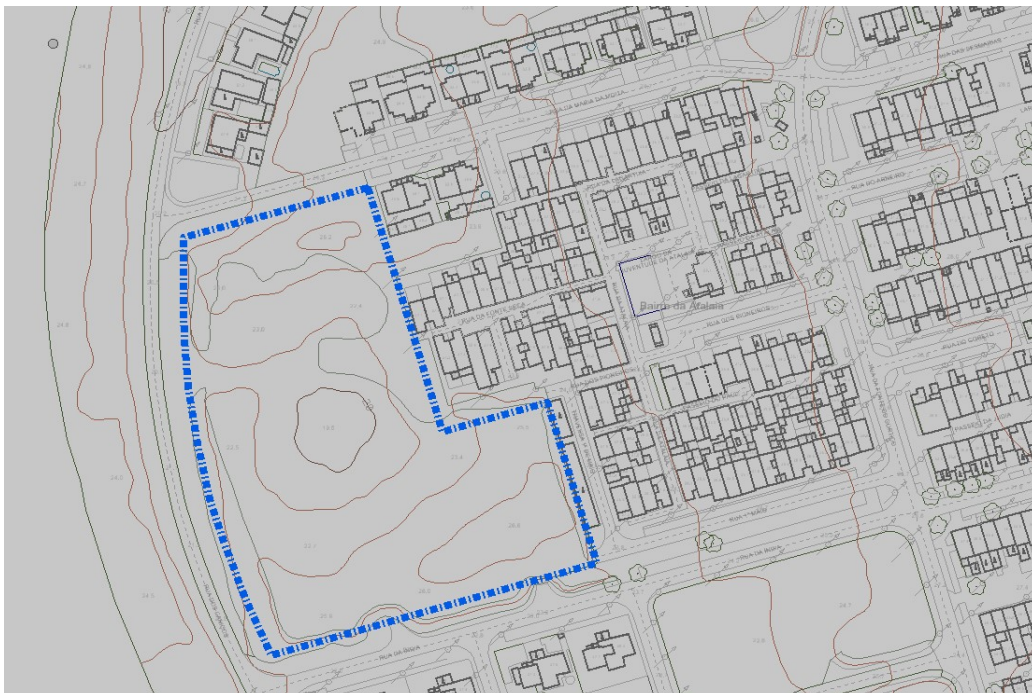
### 2. OPERAÇÃO URBANÍSTICA – PROCEDIMENTO DE CONTROLO PRÉVIO

- 2.1. O procedimento de controlo prévio aplicável à operação de loteamento com obras de urbanização, deve dar cumprimento ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) em vigor, e ser apresentado em conformidade com as condições aqui fixadas, bem como outras normas legais e regulamentares em aplicáveis.
- 2.2. Todos os projetos necessários à concretização do loteamento com obras de urbanização e subsequente construção do edificado, serão elaborados a cargo do adquirente.
- 2.3. Os projetos a apresentar pelo aquirente serão sujeitos a apreciação técnica e decisão do órgão competente, nos termos legais previstos.

### 3. LOCALIZAÇÃO

---

Os limites da área de loteamento encontram-se assinalados na Planta de Síntese do Loteamento, cuja cópia se anexa, e que faz parte integrante das condições especiais da Hasta Pública.





## CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM

### **4. IMPLANTAÇÃO/ ÁREA/ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO E VOLUMETRIA**

---

A implantação, a área do loteamento, a área total de construção, o uso, o número de pisos e os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis à operação loteamento objeto da presente Hasta Pública estão previstos na Planta de Síntese do Loteamento e na respetiva Memória Descritiva e Justificativa.

### **5. OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE**

---

#### **5.1** Constitui obrigação do adquirente:

- No lote existem algumas infraestruturas, cuja requalificação deverá ser assegurada pelo adquirente, assim como a sua realocação, nomeadamente das redes elétricas, águas e outras que possam existir.
- Se se verificar a necessidade de proceder a movimentação de terras dentro do lote, os mesmos serão executados pelo seu adquirente, de acordo com cotas a definir pelos Serviços Técnicos da CMSC.
- Quaisquer trabalhos que sejam necessários efetuar dentro do lote serão da responsabilidade do adquirente.
- Constitui ainda obrigação do adquirente a requalificação do espaço público envolvente da intervenção, delimitado na planta síntese, com uma área de 7.837,09 m<sup>2</sup>, em moldes a acordar com a Câmara Municipal.
- Cumprir as Especificações Técnicas da Hasta Pública, em anexo.
- É da exclusiva responsabilidade do adquirente a apresentação de todos projetos e elementos instrutórios previstos no RJUE e nos demais regulamentos aplicáveis, bem como promover todas as consultas, obtenção de pareceres, autorizações ou aprovação junto de entidades externas ao município, legalmente exigíveis, com vista à obtenção da licença administrativa necessária para a concretização da operação urbanística.

**5.2** Quaisquer danos ou deterioração nas infraestruturas existentes, ocorridos no decurso das obras de urbanização do loteamento ou com estas conexas, caberá ao adquirente proceder a sua reparação e regularização. A receção das obras de urbanização só será efetuada após a verificação, por parte dos serviços técnicos da CMSC, da correta execução dos referidos trabalhos de reparação.

### **6. OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

---

**6.1** Cabe ao adquirente apresentar todos os projetos das obras de urbanização, que servirão o Loteamento Municipal, nomeadamente referentes a:

- Infraestruturas Viárias (circulação e estacionamento);



## CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM

- Redes de Abastecimento de Águas (incluindo bocas de incêndio);
- Redes de Águas Residuais Domésticas;
- Rede de Águas Pluviais;
- Arranjos exteriores;
- Infraestrutura e Armazenagem de Gás;
- Infraestrutura de Energia Elétrica (iluminação pública e RBT);
- Infraestrutura de Telecomunicações.

**6.2** A execução de todos os projetos das especialidades, legalmente previstos, que integrem as obras de urbanização do Loteamento (dentro da sua área de intervenção), bem como os projetos relativos à área a requalificar, ficarão a cargo do adquirente.

## **7. PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO – OBRAS DE URBANIZAÇÃO, PROJETOS E OBRAS DE EDIFICAÇÃO**

---

**7.1** O adquirente fica obrigado, nos termos previstos no RJUE, a prestar caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização do loteamento.

**7.2** O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar, podendo ser corrigido pela câmara municipal, acrescido do montante de 5%, destinado a remunerar encargos de administração, caso seja necessário executar coercivamente as obras, por incumprimento do adquirente.

**7.3** A Câmara Municipal reserva-se no direito de acionar a caução referida no número 7.1, caso o adquirente não conclua as obras nos termos e nos prazos previstos.

**7.4** Até à data da celebração da escritura de compra e venda, o adquirente fica, igualmente, obrigado a prestar uma caução, no montante de 10% do valor da adjudicação, destinada a garantir a atempada apresentação dos projetos referentes ao loteamento e às edificações a erigir, bem como, para garantir o início das obras de urbanização e edificação, respetivas.

**7.5** As cauções previstas nos números 7.1 e 7.4 são prestadas a favor do Município de Santiago do Cacém, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, depósito em dinheiro ou seguro-caução, à primeira solicitação, conforme escolha do adquirente, e segundo minuta a fornecer pelos serviços municipais.

**7.6** No caso do adquirente optar por Seguro-Caução, o mesmo não poderá conter cláusula de exclusão de garantia em virtude de litígio técnico, decorrente das relações contratuais, entre o tomador do seguro e o segurado-beneficiário



## CÂMARA MUNICIPAL DE SANTIAGO DO CACÉM

7.7 A Câmara Municipal reserva-se, no direito de acionar a caução referida no número 7.4, caso o adquirente não apresente os projetos das obras de urbanização, ou não inicie e conclua as obras nos prazos a seguir indicados, contados a partir da data da celebração da escritura de compra e venda do lote:

- a) Não apresente os projetos das obras de urbanização, no prazo de 18 meses;
- b) Não inicie as obras de urbanização no prazo de 24 meses,
- c) Não inicie as obras relativas aos edifícios, no prazo de 30 meses,

7.8 Os prazos referidos no número anterior poderão, eventualmente, ser prorrogados, caso sejam apresentados motivos devidamente fundamentados e aceites pela Câmara Municipal.

## 8. OMISSÕES

---

Na elaboração e conceção dos projetos a apresentar no âmbito do procedimento de controlo prévio aplicável, prevalecem as normas legais e regulamentares previstas, bem como as indicações e condicionantes emitidas pelos Serviços Técnicos da Câmara, em colaboração com os técnicos responsáveis pelos projetos e o adquirente do lote.