



Handwritten signature in blue ink.

Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

EDITAL

HASTA PÚBLICA

LOTEAMENTO DA LOMBA

José Domingos de Jesus Teixeira, Presidente da Junta de Freguesia de Santa Marinha, concelho de Ribeira de Pena, faz público, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 5º do Regulamento de Alienação de Lotes de Terreno para Habitação no Loteamento da Lomba, publicado no *Diário da República*, 2ª série – Nº 224, de novembro, sob o Aviso nº 14659/2016, que a Junta de Freguesia de Santa Marinha promoverá a venda, por meio de hasta pública, dos lotes de terreno para habitação do denominado “Loteamento da Lomba”, nas seguintes condições:-----

CLÁUSULA I

ENTIDADE ADJUDICANTE

Freguesia de Santa Marinha, Pessoa Coletiva de Direito Público, com o NIPC 507 292 448, com sede em Santa Marinha, 4870 - 218 | Santa Marinha RPN, com telefone 259 493 369, fax 259 493 369 e endereço eletrónico *freguesiasantamarinh@sapo.pt*;-----

CLÁUSULA II

OBJETO DA HASTA PÚBLICA

A presente hasta pública tem por objeto a alienação, em propriedade plena, dos lotes de terreno do Loteamento da Lomba, identificados em planta anexa ao Edital, com as áreas e preços base de licitação identificados na seguinte tabela:-----



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

Nº LOTE	ÁREA DO LOTE	PREÇO BASE DE LICITAÇÃO
Lote 1	1 198,00m ²	13 058,20€
Lote 2	1 272,00m ²	13 864,80€
Lote 3	1 217,50m ²	13 270,75€
Lote 4	1 058,00m ²	11 532,20€
Lote 5	1 041,60m ²	11 353,44€
Lote 6	1 065,00m ²	11 608,50€
Lote 7	1 089,00m ²	11 870,10€
Lote 8	1 061,00m ²	11 564,90€
Lote 9	1 209,00m ²	13 178,10€
Lote 10	1 198,00m ²	13 058,20€
Lote 11	1 275,50m ²	13 902,95€
Lote 12	1 075,50m ²	11 717,50€

CLÁUSULA III

DESTINATÁRIOS

Só pode ser atribuído um lote por pessoa ou casal, consoante a candidatura seja em nome individual ou como casal;-----

É obrigatório que o lote seja destinado à construção de habitação própria e permanente;-----

NA PRIMEIRA HASTA PÚBLICA, apenas podem participar os residentes recenseados na



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

freguesia de Santa Marinha que não possuam habitação própria e/ou terreno com capacidade construtiva na freguesia de Santa Marinha;-----

A atribuição dos lotes, reunidas as condições anteriormente referidas, é feita preferencialmente a:-----

GRUPO I

Casais (casados ou a viverem em união de facto) residentes e recenseados na Freguesia de Santa Marinha cuja média de idades não seja superior a 35 anos.-----

& Entende - se por união de facto a relação de vivência de duas pessoas em condições análogas às de cônjuges há de dois anos, desde que declarada para efeitos do imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS).-----

GRUPO II

Não casados (divorciados, solteiros, viúvos), residentes e recenseados na Freguesia de Santa Marinha cuja idade não seja superior a 35 anos.-----

A **SEGUNDA HASTA PÚBLICA** só será realizada no caso de, na primeira hasta pública, não terem sido vendidos todos os lotes. Nesta segunda hasta pública a atribuição de lotes será feita, pela ordem indicada, preferencialmente a:-----

a) Casais ou solteiros residentes no concelho de Ribeira de Pena, cuja média de idades não seja superior a 40 anos;-----

b) Toda a população do concelho de Ribeira de Pena, sem exceção.-----

Posteriormente, **caso ainda sobrem lotes da segunda hasta pública**, a Junta de Freguesia poderá vender diretamente os lotes a qualquer interessado.-----

CLÁUSULA IV

PRAZO E LOCAL DE APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

As candidaturas deverão ser apresentadas na Junta de Freguesia, acompanhada dos documentos exigidos no artigo 8.º do presente Regulamento, até ao dia 09 de março de 2017. A Ficha de Candidatura é fornecida pela Junta de Freguesia.-----



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

CLÁUSULA V

DOCUMENTOS A APRESENTAR NA CANDIDATURA

1 — As candidaturas para a primeira hasta pública são formalizadas através da entrega da Ficha de Candidatura na Junta de Freguesia de Santa Marinha dentro do prazo fixado na Cláusula anterior;-----

2 — A Ficha de Candidatura deve ser acompanhada de cópia dos seguintes documentos dos candidatos (casais/unidos de facto, ou indivíduos singulares, conforme o que for aplicável):-----

a) Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão;-----

b) Cartão de Eleitor/Comprovativo de Recenseamento Eleitoral;-----

c) Número de Contribuinte /Cartão de Cidadão;-----

d) Atestado comprovativo da residência dos candidatos emitido pela respetiva Junta de Freguesia;-----

e) Certidão comprovativa, emitida pelo Serviço de Finanças, da situação patrimonial imobiliária dos candidatos, na freguesia onde se situa o loteamento;-----

f) Caso os candidatos sejam proprietários de um terreno dentro do perímetro urbano da Freguesia de Santa Marinha deverão apresentar certidão emitida pela Câmara Municipal sobre a capacidade construtiva desse terreno;-----

g) Nos casos de união de facto, declaração de IRS dos últimos dois anos;-----

h) Cédula Pessoal, Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão dos filhos e de outros menores que residam com os candidatos, comprovando o vínculo existente;-----

3 — A Junta de Freguesia de Santa Marinha poderá exigir a apresentação de outros elementos necessários à avaliação da candidatura, bem como averiguar a veracidade das declarações prestadas.-----



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

CLÁUSULA VI

ADMISSÃO DE CANDIDATURAS

1 — Serão admitidas as candidaturas que entrarem na Junta de Freguesia dentro do prazo referido na Cláusula IV e cumpram os demais requisitos constantes no presente Edital;-----

2 — Deve ser afixada na sede do Município de Ribeira de Pena e na sede da Junta de Freguesia de Santa Marinha a lista de candidaturas admitidas, no prazo máximo de dez dias úteis a contar do termo do prazo da entrega das candidaturas;-----

3 — Da lista devem constar os candidatos admitidos e excluídos, podendo estes reclamar nos termos do Código do Procedimento Administrativo.-----

CLÁUSULA VII

COMISSÃO DE ANÁLISE

1 — Os lotes colocados em hasta pública serão atribuídos por uma Comissão de Análise;-----

2 — A Comissão de Análise terá como responsabilidade verificar a seleção das candidaturas, ordenar os candidatos admitidos, de acordo com os critérios de preferência previstos na cláusula terceira, e decidir sobre todos os assuntos relativos à hasta pública, de acordo com o disposto no Regulamento e no Edital;-----

3 — A Comissão de Análise é, nos termos previstos no artigo 10º do supra citado Regulamento, constituída por:-----

a) José Domingos Jesus Teixeira, que preside à Comissão;-----

b) Carlos Manuel Martins Rosa;-----

c) José Carlos Coelho Mora Bastos;-----

Suplentes:-----



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

d) Maria Adelaide Fernandes Martins Carvalho;-----

e) Conceição Maria Moreira Clemente;-----

CLÁUSULA VIII

HASTA PÚBLICA / PRAÇA

1 — A hasta pública tem lugar em dia e local previamente comunicados por edital afixado na sede da Junta de Freguesia de Santa Marinha. Compete à Comissão declarar aberta a hasta pública e iniciar a licitação dos lotes a partir do valor base de licitação anunciado na Cláusula II;-----

2 — A licitação seguirá a ordem de preferência estabelecida na Cláusula III, isto é, primeiro licitarão os candidatos do Grupo I da primeira hasta pública; Depois, caso ainda existam lotes por adjudicar, licitarão os candidatos do Grupo II da primeira hasta pública; Finalmente, caso ainda subsistam lotes por adjudicar, licitarão os candidatos admitidos à segunda hasta pública, de acordo com a prioridade indicada na Cláusula III;-----

3 — A licitação na hasta pública/prança, oral entre os candidatos admitidos presentes ou representados por procurador devidamente habilitado para o efeito, termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto;-----

4 — Terminada a licitação nos termos do número anterior, a Comissão adjudica provisoriamente cada lote a quem tenha oferecido o lanço mais elevado;-----

& A Junta de Freguesia de Santa Marinha reserva-se o direito de não adjudicar definitivamente o lote se assim convier aos seus interesses, se surgirem fundados indícios de conluio entre os participantes na hasta pública/prança ou se existir outra causa justificativa.-----

5 — No final da hasta pública/prança, o respetivo auto de arrematação deve ser



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.-----

CLÁUSULA IX

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1 — Após a assinatura do auto de rematação, a Junta de Freguesia de Santa Marinha adjudica definitivamente o lote e proceder-se-á à assinatura do contrato - promessa de compra e venda, devendo o promitente-comprador realizar, em simultâneo, o pagamento de 50 % do preço de aquisição do lote;-----

2 — O pagamento da restante totalidade do preço do lote será paga no ato da escritura pública.-----

CLÁUSULA X

ESCRITURA

1 — A escritura de compra e venda será efetuada no prazo máximo de noventa dias seguidos, após a data da deliberação da atribuição do lote;-----

2 — As despesas com a realização da escritura e registo predial serão da responsabilidade do adjudicatário;-----

3 — Ultrapassado, por culpa do adjudicatário, o prazo concedido para efetuar a escritura de compra e venda, caduca a atribuição do lote.-----

CLÁUSULA XI

PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETO

1 — Os projetos de arquitetura são da responsabilidade dos compradores, estando estes sujeitos a cumprir as normas definidas pela Junta de Freguesia no que concerne às fachadas exteriores e ao número de pisos, bem como as demais normas urbanísticas aplicáveis ao Loteamento da Lomba;-----

2 — Todos os projetos devem dar entrada na Câmara Municipal de Ribeira de Pena no



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

prazo máximo de doze meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda do lote;-----

3 — Após entrega da comunicação prévia nos serviços da Câmara Municipal de Ribeira de Pena, a obra deverá iniciar -se no prazo máximo de doze meses;-----

4 — No caso de caducidade da comunicação prévia, a Junta de Freguesia reserva -se o direito de anular a escritura de compra e venda, com a audiência prévia do interessado, revertendo o lote para a Junta de Freguesia, sendo devolvido ao comprador 90 % da importância paga pelo mesmo e solicitada à Conservatória de Registo Predial a anulação do registo.-----

CLÁUSULA XII

PRAZOS PARA A CONCLUSÃO DA OBRA

1 — As obras devem ser concluídas no prazo de dois anos a contar da data de entrega da comunicação prévia na Câmara Municipal de Ribeira de Pena;-----

§ Considera-se que a edificação está concluída quando reúna as condições necessárias para a emissão do alvará da licença/autorização de utilização. -----

2 — O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado por mais um ano, mediante requerimento fundamentado dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia;---

3 — Caso as obras não se concluam nos prazos estipulados os números anteriores aplica -se o previsto no n.º 4 da cláusula anterior e o previsto na Cláusula seguinte.-----

CLÁUSULA XIII

INALIENABILIDADE

1 — Após a celebração da escritura de compra e venda e antes do início da obra, os respetivos proprietários apenas podem vender o lote à Junta de Freguesia, aplicando -se o previsto no n.º 4 da Cláusula XI;-----



Freguesia de Santa Marinha
Município de Ribeira de Pena

2 — Após o início da obra e antes da sua conclusão, os lotes apenas podem ser vendidos à Freguesia de Santa Marinha livres de ónus e encargos, nas seguintes condições:-----

a) O proprietário do lote receberá a importância de 90 % do valor pago pela compra do lote;-----

b) O proprietário receberá uma indemnização pelo valor das obras efetuadas no lote, mediante uma avaliação oficial, efetuada por uma comissão designada pelo Presidente da Junta de Freguesia, recebendo o valor apurado apenas quando se verifique a posterior alienação do respetivo lote pela Junta de Freguesia.-----

3 — Após a celebração da escritura de compra e venda e concluída a construção, os proprietários não podem celebrar contratos relativos ao imóvel, que impliquem a alienação ou qualquer outra forma de transmissão de direitos reais ou de locação, antes de decorridos dez anos após a celebração da escritura de compra e venda;-----

4 — Sem prejuízo no disposto no n.º 3 desta Cláusula, pode a Junta de Freguesia de Santa Marinha, mediante requerimento fundamentado em situações de doença, dificuldades financeiras inultrapassáveis, ou mudança de residência por motivos profissionais, autorizar a transmissão, a título gratuito ou oneroso, mediante uma compensação financeira a favor da Freguesia de Santa Marinha que nunca poderá ser inferior a cinco vezes o valor do IMI do prédio no ano da transação;-----

5 — O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo.-----

Santa Marinha, em 07 de fevereiro de 2017.

O Presidente da Junta

José Domingos Jesus Teixeira