DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 130
09-07-2025

MUNICÍPIO DE AROUCA

Regulamento n.º 819/2025

Sumário: Regulamento da venda dos lotes e de um prédio urbano da Quinta do Cerrado.

Venda de lotes de terreno e de prédio urbano

Loteamento Habitacional da Quinta do Cerrado

Regulamento

A crise habitacional é uma realidade problemática comum no mundo contemporâneo. Por toda a Europa e, especialmente, nos grandes centros urbanos, verifica-se um acréscimo substancial da procura de habitação perante a oferta disponível, com as consequências daí decorrentes a afetarem gravemente os projetos de vida de inúmeros cidadãos.

Como é de esperar, esta crise habitacional afeta particularmente os jovens em início de vida que, com o aumento consecutivo dos custos de construção, de rendas e habitação, a escassez da oferta e o aumento do custo de vida, não têm muitas das vezes condições para a realização dos seus projetos de forma condigna, com impactos nefastos na natalidade e no aumento da emigração de mão-de-obra qualificada.

Em particular, no nosso concelho, assim como acontece em concelhos mais interiores, a perda demográfica e o envelhecimento da população são já há várias décadas um problema de relevo.

Desta forma, afigura-se como preocupação deste executivo camarário o incremento de políticas no sentido de atrair e fixar população no Município, nomeadamente, os mais jovens, através da criação de uma estratégia local de habitação, com vista a contrariar esta lúgubre tendência e a promover o desenvolvimento urbanístico do concelho de Arouca, dada a localização próxima deste loteamento do centro do concelho.

Na senda destes objetivos, foi criado o Loteamento Habitacional da Quinta do Cerrado através do qual a Câmara Municipal de Arouca pretende responder aos desafios habitacionais do mundo moderno, proporcionando para tal condições que incentivem a fixação de população em Arouca, através da venda de lotes de terreno e de um prédio urbano com destino a habitação a custos inferiores aos de mercado para construção de habitação própria.

Refira-se, ainda, que nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência referem-se os seguintes benefícios:

Introdução no mercado de lotes de terreno e de um prédio urbano comercializados a preços moralizadores, com vista a facilitar às pessoas o acesso à habitação;

Definição de critérios para que a venda dos lotes de terreno destinados a habitação e do prédio urbano se processe de forma justa e com regras objetivas e transparentes;

Simplificação, igualdade e rigor no procedimento de venda dos lotes de terreno e do prédio urbano;

Criação de condições de habitação para a fixação de famílias, particularmente jovens, que se proponham fixar residência na área do Município de Arouca, propiciando o aumento da população.

Relativamente aos custos das medidas previstas neste regulamento, temos de referir a limitação no acesso ao procedimento de venda dos terrenos, ficando o mesmo condicionado à disciplina prevista nas normas constantes do regulamento e a vinculação do comprador ao cumprimento de prazos para iniciar e concluir a construção da habitação, assim como sujeição ao ónus de inalienabilidade.

O início do procedimento foi autorizado por deliberação do órgão executivo de 19 de dezembro de 2023 e publicitado no sítio institucional do Município — www.cm-arouca.pt — nos termos do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, ao abrigo do preceituado no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alíneas i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, elabora-se o presente Regulamento de venda dos lotes e de um prédio urbano do Loteamento Habitacional da Quinta do Cerrado.

Artigo 1.º

Objeto

1 — Refere-se o presente Regulamento ao concurso para adjudicação de:

a) 25 lotes de terreno, identificados na planta anexa (Anexo I), sitos no Loteamento Habitacional da Quinta do Cerrado, no lugar de Penso, na União das Freguesias de Arouca e Burgo, com destino à construção de habitações unifamiliares (lotes 1-25);

b) De um prédio urbano, com destino à habitação, sito no mesmo loteamento identificado na alínea anterior (lote 26), constituído por uma área coberta de 79 m² e uma área descoberta de 713 m², como se pode verificar pela respetiva planta anexa (Anexo II).

2 — Cabe à Câmara Municipal decidir sobre o momento mais oportuno para a alienação, o número de lotes a alienar em cada momento e a base de licitação dos que sejam postos a concurso.

3 — As infraestruturas urbanísticas são da responsabilidade da Câmara Municipal, que as concluirá no prazo máximo de dois anos a contar da data da última arrematação.

4 — As referidas infraestruturas compreendem, nomeadamente: construção de arruamentos, passeios, baias de estacionamento, redes de distribuição de água e de drenagem de águas pluviais e residuais domésticas, telefone e de eletricidade.

5 — Caso assim o pretendam, o Município cederá gratuitamente aos adquirentes dos lotes o projeto já aprovado do edifício a aí erigir.

Artigo 2.º

Condições gerais de venda

1 — Os adquirentes dos lotes de terreno com destino à construção de habitações unifamiliares (lotes 1-25) a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo anterior, ficam sujeitos às seguintes obrigações:

a) Construção de um edifício em estrita obediência ao projeto aprovado para cada um dos lotes, conforme indicado na planta de loteamento, ao Regulamento do loteamento aprovado pela Câmara Municipal e às demais normas regulamentares de construção e de ordenamento aplicáveis;

b) A construção do edifício terá obrigatoriamente de ser iniciada no prazo de um ano contado da data apresentação da comunicação prévia ou do pedido de averbamento do processo a que se refere a alínea seguinte e concluída no prazo máximo de três anos a contar da mesma data;

c) A requererem o averbamento do processo, no prazo máximo de 180 dias contados da data de celebração da escritura de compra e venda do respetivo lote, no caso do adquirente optar pelo projeto já aprovado pela Câmara Municipal e que será entregue a título gratuito, nos termos do Regulamento do Loteamento, ficando os proprietários dos lotes condicionados ao mesmo;

d) A entregar a comunicação prévia na Câmara Municipal, acompanhado de todos os elementos que a devem instruir, no prazo máximo de 180 dias contados da data da celebração da escritura de compra e venda do respetivo lote, no caso de não optar pela construção de um edifício de acordo com o projeto já desenvolvido em específico para cada lote e aprovado pela Câmara Municipal.

2 — Em casos excecionais, devidamente justificados por escrito e aceites pela Câmara Municipal podem, a requerimento dos interessados, ser prorrogados os prazos estabelecidos nas alíneas anteriores, sempre por períodos certos e determinados.

3 — Durante o prazo de quinze anos, contados da data de celebração da escritura de compra e venda dos prédios devidamente identificados no n.º 1 do artigo 1.º, os lotes de terreno, bem como os edifícios neles construídos, assim como o prédio urbano a que se refere a alínea b) daquele n.º 1 do artigo 1.º, não poderão ser alienados entre vivos, arrendados ou onerados, nem tão pouco poderá ser cedido o seu gozo a qualquer título.

Primeiro — É, contudo, permitida a constituição de hipoteca sobre o lote para garantia de financiamento à construção do edifício ou à realização de obras neste, bem como sobre o prédio urbano mencionado na alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º para garantir a aquisição e/ou realização de obras no mesmo, quando obtido junto de instituições de crédito.

Segundo — O ónus de inalienabilidade, não oneração e não cedência do gozo do lote e do prédio urbano identificado na alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º, com a exceção consignada no parágrafo antecedente, deverá constar da escritura de alienação desses prédios ao arrematante, devendo este fazer prova do registo desse ónus na Conservatória do Registo Predial, no prazo de 90 dias úteis contados da data da escritura.

Artigo 3.º

Cumprimento das obrigações

1 — O não cumprimento das obrigações referidas no artigo anterior é causa de imediata resolução do contrato, ficando o adquirente apenas com o direito:

a) Ao recebimento de metade da quantia correspondente ao preço dos lotes ou do prédio urbano que haja pago apenas com a correção monetária eventualmente devida;

b) A uma indemnização calculada com base no enriquecimento sem causa, correspondente ao valor das obras realizadas;

2 — O valor das obras referidas na alínea b) do número anterior, será calculado por três peritos:

Primeiro — um dos peritos será nomeado pela Câmara, outro pelo adquirente do lote ou do prédio e o terceiro será escolhido pelos dois primeiros;

Segundo — Se não houver acordo na escolha do terceiro perito, recorrer-se-á a arbitragem judicial;

Terceiro — O valor das obras será o indicado pela maioria dos peritos;

Quarto — Não sendo possível fixar o valor das obras de acordo com o que se dispõe nos parágrafos anteriores, será o mesmo fixado judicialmente.

Artigo 4.º

Forma de venda

1 — A alienação dos lotes e do prédio urbano é feita em hasta pública e postos em praça pela ordem numérica que os identifica.

2 — Só é permitida licitação por parte dos concorrentes admitidos ao concurso nos termos do artigo 5.º

3 — O local, data e hora para licitação serão fixados por despacho do Presidente da Câmara, do qual será dada publicidade através de aviso afixado no átrio do Edifício dos Paços do Concelho e da comunicação escrita, sob registo e com aviso de receção, aos concorrentes admitidos.

4 — Na licitação não serão permitidos lanços inferiores a 250 € — duzentos e cinquenta euros.

5 — A adjudicação de cada lote e do prédio urbano será efetuada ao licitante que fizer a oferta mais elevada.

6 — A licitação dos lotes e do prédio urbano só poderá ser efetuada pelo próprio concorrente ou pelo seu procurador, desde que este exiba, no início da praça, a procuração com poderes para tal.

7 — Ao concorrente a quem seja adjudicado um lote ou o prédio urbano é vedado o direito de licitar os restantes.

Artigo 5.º

Concurso de admissão

1 — O concurso de admissão será aberto por meio de aviso publicado nos lugares públicos do costume e, pelo menos, num dos jornais locais.

2 — O prazo do concurso é de 11 dias úteis contados do dia seguinte ao da publicação no jornal a que alude o número anterior.

Único — em caso de publicação em mais que um jornal, o prazo conta-se da data da última publicação.

3 — Findo o prazo, será elaborada a lista provisória dos concorrentes admitidos, admitidos condicionalmente e excluídos.

4 — Os candidatos admitidos condicionalmente e excluídos serão notificados por via postal, sob registo com aviso de receção, podendo os primeiros preencher as deficiências de instrução da sua candidatura, no prazo máximo de cinco dias úteis, contados do dia seguinte ao da notificação.

5 — A lista definitiva será elaborada após o decurso do prazo referido no número anterior e submetida à aprovação do Presidente da Câmara.

6 — No caso de não haver candidatos admitidos condicionalmente e ou excluídos, a lista a que se refere o n.º 3 será desde logo considerada definitiva.

7 — Da lista será dada publicidade através de aviso afixado no Edifício dos Paços do Concelho.

Artigo 6.º

Requisitos de admissão

1 — São apenas admitidos ao concurso para a arrematação dos lotes e do prédio urbano referidos no artigo 1.º deste Regulamento os cidadãos que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Que sejam maiores ou emancipados;

b) Com idade igual ou inferior a 40 anos;

c) Que se enquadrem numa das seguintes situações:

i) Tenham residência permanente no concelho de Arouca;

ii) Sejam naturais do concelho de Arouca;

iii) Mantenham relação laboral no concelho de Arouca, há pelo menos 2 anos;

d) Que não possuam habitação própria.

2 — Para efeitos do presente Regulamento entende-se que o concorrente não possui habitação própria, quando não possua prédios urbanos inscritos na Matriz Predial Urbana ou registados na Conservatória do Registo Predial em seu nome ou em nome de qualquer elemento do seu agregado familiar com destino à habitação.

3 — Considera-se como fazendo parte do agregado familiar do concorrente o seu cônjuge ou a pessoa com quem viva em união de facto e os respetivos dependentes que se encontrem a seu cargo.

4 — Caso não surjam candidatos que cumpram os requisitos referidos nas alíneas b) e c) do n.º 1 para a arrematação da totalidade dos lotes e para a arrematação do prédio urbano, a Câmara Municipal poderá admitir ao concurso outros cidadãos.

Artigo 7.º

Formalização das candidaturas

1 — Os interessados devem formalizar a sua candidatura em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, de acordo com o modelo anexo (Anexo III) a este Regulamento, dentro do prazo de abertura de concurso.

2 — O requerimento referido no número anterior deverá ser instruído com os seguintes elementos:

a) Atestado de residência ou comprovativo da residência em freguesia do concelho de Arouca, ou cópia do contrato de trabalho ou de documento comprovativo emitido pela entidade patronal em como exerce atividade profissional no concelho há mais de dois anos;

b) Fotocópia do cartão de cidadão ou do B. I. e do número de contribuinte;

c) No caso de apresentarem fotocópia do cartão de cidadão terão, ainda, de juntar a certidão de nascimento se forem naturais do concelho de Arouca, mas aqui não residirem;

d) Certificado da constituição do agregado familiar obtido através do Portal das Finanças;

e) Declaração da Autoridade Tributária comprovativa dos prédios urbanos que os membros do agregado familiar possuem.

Artigo 8.º

Pagamentos

1 — Os arrematantes dos lotes e do prédio urbano depositarão nos cofres da Câmara, importância correspondente a 20 % do valor da adjudicação, no prazo de dois dias úteis contados da arrematação.

Único — Se o depósito não for feito dentro do prazo fixado, considerar-se-á, desde logo, a adjudicação sem efeito, ficando o adjudicatário obrigado a indemnizar a Câmara Municipal de todos os prejuízos a que tiver dado causa, no mínimo de 750 € — setecentos e cinquenta euros — a título de cláusula penal.

2 — O pagamento dos restantes 80 % será efetuado na data da celebração da escritura de compra e venda.

Artigo 9.º

Disposições finais

1 — Os encargos fiscais devidos pela arrematação e transmissão dos lotes e do prédio urbano, designadamente o IMT, bem como os emolumentos e outras despesas com a escritura, são da conta do adjudicatário.

2 — As dúvidas ou omissões suscitadas na interpretação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

02/07/2025. — A Presidente da Câmara, Margarida Belém.

ANEXO I

QUADRO SINÓTICO - 28 LOTES DESTINADOS A HABITAÇÃO

LOTE	ÁREA DO LOTE (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (DA HABITAÇÃO) (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO ANEXO (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (DA HABITAÇÃO) (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (HAB.+ANEXO) (m2)	COTA DE SOLEIRA (m)	VOLUMETRIA (DA HABITAÇÃO) (m3)	N.º DE LUG. DE ESTACIONAMENTO PRIVATIVO	N.º DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	N.º DE FOGOS
1	770	240	***	240	240	418.02	824	2 *	1	0	1
2	706	135	-	186	186	417.02	722	2 *	2	0	1
3	464	97	19,10	140	159,10	418.02	488	2	2	0	1
4	499	98	37,40	160	197,40	418.32	508	2	2	0	1
5	657	98	-	160	160	423.32	508	2	2	0	1
6	537	97	-	140	140	422.52	488	2	2	0	1
7	434	98	-	160	160	422.52	508	2	2	0	1
8	729	135	-	186	186	420.02	722	2 *	2	0	1
9	730	97	-	140	140	421.52	488	2	2	0	1
10	603	97	-	140	140	422.02	488	2	2	0	1
11	451	86	-	126	126	423.02	445	2	2	0	1
12	632	240	***	240	240	417.02	824	2 *	1	0	1
13	520	240	***	240	240	417.02	824	2 *	1	0	1
14	571	135	-	186	186	416.02	722	2 *	2	0	1
15	594	97	-	140	140	415.02	488	2	2	0	1
16	578	98	18	160	178	419.52	508	2	2	0	1
17	718	98	18	160	178	416.02	508	2	2	0	1
18	690	98	18	160	178	413.52	508	2	2	0	1
19	588	97	18	140	158	412.52	488	2	2	0	1
20	597	135	18	186	204	412.02	722	2 *	2	0	1
21	721	135	18	186	204	413.52	722	2 *	2	0	1
22	884	97	18	140	158	415.52	488	2	2	0	1
23	490	98	-	160	160	416.52	508	2	2	0	1
24	939	98	18	160	178	412.02	508	2	2	0	1
25	628	98	18	160	178	413.22	508	2	2	0	1
26	792	79	-	79	79	422.92	257	2	1	0	1
27	700	259,96	-	494,00	494,00	421.72	3.617,07	6	1	1	6
28	702	147,47	50,00	310,00	360,00	422.73	2.013,85	4	2	1	4

* Estes lotes poderão contemplar mais lugares de estacionamento privativo.
** Área mínima do anexo (opcional), integrado nos muros interiores do lote. Área passível de alteração.
*** A tipologia integra na sua distribuição interior um espaço de arrumos significativo.

ÁREA DO TERRENO A INTERVIR, INDICADA PELO MUNICÍPIO - 31 188,30 m2

ÁREA DO TERRENO A INTERVIR, PROPOSTA - 36 434,33 m2

ÁREA DOS 28 LOTES: 17 933,00 m2

ÁREA DA FAIXA DE RODAGEM + ESTACIONAMENTO DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA - 3 691,40 m2

ÁREA DE PASSEIOS - 3 222,80 m2

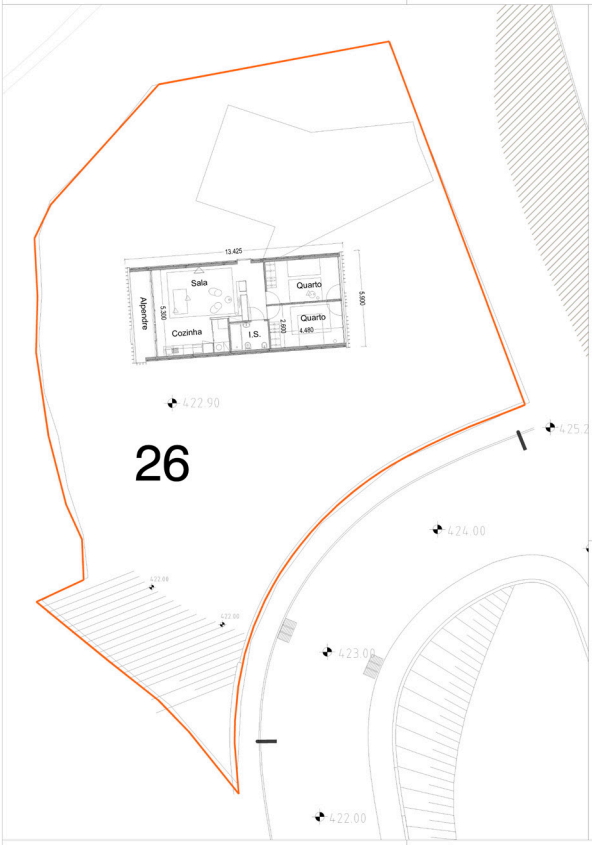
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA - 31 LUGARES
- LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA DESTINADOS A PORTADORES DE MOBILIDADE CONDICIONADA - 2 LUGARES

EXTENSÃO MÍNIMA DA CICLOVIA PROPOSTA - 550 m

ÁREA DE ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA + EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA - 8 341,15 m2

TÍTULO DO DESENHO: ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO SÍNTESE - SITUAÇÃO PROPOSTA		RUA DO MONTE ESTORIL 239 8000-389 FARO, PORTUGAL T. +351 289 08 015 E. INFO@SUMMARY.PT W. WWW.SUMMARY.PT	Arquitetos: Samuel Gonçalves SUMMARY.
REQUERENTE: CÂMARA MUNICIPAL DE AROUCA	ESPECIALIDADE: ARQUITETURA	NR. PROJETO: P 053	REVISÃO: / DESENHADOR:
LOCAL DA OBRA: CERRADO - AROUCA	DATA: MARÇO 2024	ESCALA: ESC. 1:1000	R00 / 002

ANEXO II



LEGENDA: Limite do lote

Área coberta - 79m2
Área descoberta - 713m2
Área bruta de construção - 79m2
Área bruta dependente - 11,3m2
Área bruta privativa - 67,7m2

LOTE	ÁREA DO LOTE (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DA HABITAÇÃO (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO ANEXO (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL (HAB. + ANEXO)(m2)	COTA DE SOLEIRA (m)	VOLUMETRIA DA HABITAÇÃO (m3)	N.º DE LUG. DE ESTACIONAMENTO PRIVATIVO	N.º DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	N.º DE FOGOS
26	792	79	-	79	79	422.92	257	2	1	0	1

SORAIA ALMEIDA VAZ PEREIRA
Assinado de forma digital por SORAIA ALMEIDA VAZ PEREIRA
Dados: 2025.01.20 12:28:04 Z

arouca câmara municipal
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E OBRAS
Praça do Município - 4540-020 Arouca
T.256 940 200 F. 256 943 345
www.cm-arouca.pt geral@cm-arouca.pt

LOTE ECO-CASA

AR 01.01

Localização: PENSÃO – AROUCA
Especialidade: – Fase de projeto
Projetista/Consultor: SORAIA PEREIRA, ARQ
Conteúdo: PLANTA IMPLANTAÇÃO
Escala:
Data: 2025.01
Formato:

Regulamento n.º 819/2025

ANEXO III

MUNICÍPIO DE AROUCA

REGISTO DE ENTRADA

VENDA DE LOTES E DE UM PRÉDIO URBANO NO LOTEAMENTO DA QUINTA DO CERRADO - CONCURSO DE ADMISSÃO

Ex.mo (a) Senhor (a)

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE AROUCA

REQUERENTE

_____

com residência/sede no(a) Lugar/Rua _____

n.º_____, freguesia de _____, Município de _____

contribuinte fiscal nº ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

OBJETO DO PEDIDO

Solicita a admissão ao concurso para adjudicação de lotes e de um prédio urbano no loteamento da Quinta do Cerrado, lugar de Penso, para o que junta:

- ☐ Atestado de residência ou comprovativo de residência no concelho
- ☐ Fotocópia do Cartão de Cidadão
- ☐ Fotocópia do B.I.
- ☐ Fotocópia do número de contribuinte
- ☐ Certidão de nascimento
- ☐ Declaração da Autoridade Tributária comprovativa dos prédios urbanos do agregado
- ☐ Certificado da constituição do agregado familiar obtido através do Portal das Finanças
- ☐ Contrato de trabalho ou documento comprovativo da entidade patronal do exercício de atividade laboral no concelho há mais de 2 anos

ASSINATURA

Espera Deferimento.

Assinatura do Requerente,

Data: ___ de _____ de 20_____

_____

319253606

Regulamento n.º 819/2025