

REGULAMENTO MUNICIPAL DE ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO PARA HABITAÇÃO

Pretende-se com este Regulamento definir critérios para que a venda de lotes de terreno destinados à habitação, propriedade do município de Marvão, se faça de forma justa e com regras objectivas e transparentes, com vista a facilitar às pessoas que residam ou estejam recenseadas no município, o acesso à habitação.

Visa igualmente a introdução no mercado, de lotes oferecidos a preços moralizadores, particularmente nas freguesias com menos população e o incentivo à fixação de jovens nas mesmas, com o intuito de as revitalizar e desenvolver.

Tem igualmente o objectivo de atrair ou de fixar pessoas que exerçam profissões de interesse para o Município, podendo a Câmara Municipal criar bolsas de lotes destinados para este fim.

Assim, ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e no uso da competência prevista na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção que lhe é dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Câmara Municipal de Marvão apresenta a seguinte proposta de Regulamento Municipal de Alienação de Lotes de Terreno Para Habitação, cuja aprovação caberá à respectiva Assembleia Municipal, em conformidade com a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção que lhe é dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, após a sua discussão pública, nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º Conceitos

Para efeitos deste regulamento entende-se por:

Município de Marvão – a autarquia local, pessoa colectiva pública, adiante referenciada por Município ou Autarquia.

Acordo directo – forma de alienação por negociação directa entre o município e os interessados.

Agregado familiar – o conjunto de pessoas constituído pelo interessado /adquirente, pelo cônjuge ou equiparado, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 2.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico haja obrigação de convivência ou de alimentos.

Habitação própria – aquela em relação à qual o indivíduo goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição dentro dos limites da lei e com a observância das restrições por ela impostas.

Interessado – toda a pessoa que pretenda adquirir terreno para nele edificar uma habitação.

Residência habitual – é a casa onde habitualmente o indivíduo vive com o seu agregado familiar com estabilidade e em que tem instalado o seu centro de vida familiar. A residência permanente e a residência habitual são uma e a mesma coisa.

Equiparado a cônjuge – pessoa que vive com outra em plena comunhão de vida, sem que entre si tenham contraído casamento, bem como a pessoa que não vivendo em plena comunhão de vida, pretenda vir a viver.

Artigo 2.º

Âmbito

O presente Regulamento estabelece as regras de alienação, em propriedade plena, de lotes de terreno, propriedade do município de Marvão, destinados à edificação de habitação.

Artigo 3.º

Formas de alienação

Os lotes de terreno objecto deste Regulamento poderão ser alienados segundo as seguintes modalidades:

- a) Concurso;
- b) Acordo directo;
- c) Hasta pública.

Artigo 4.º

Aspectos técnicos

1 – Os lotes poderão ser alienados com infra-estruturas concluídas no todo ou em parte ou sem infra-estruturas, podendo a Câmara Municipal assumir a responsabilidade da execução, em tempo útil, das obras em falta.

2 – A Câmara Municipal poderá ainda alienar terrenos a urbanizar pelo adquirente, definindo as condições especiais e técnicas a que o adquirente terá que obedecer.

3 – A Câmara Municipal poderá ainda fornecer, no todo ou em parte, projectos de arquitectura e de engenharia ou meros esboços ou especificações, com carácter obrigatório.

Artigo 5.º

Preço dos lotes

O preço por metro quadrado dos lotes a alienar será fixado pela Câmara Municipal, tendo em conta a zona onde se insere o loteamento, os custos com a respectiva urbanização, podendo variar em função das finalidades e dos objectivos específicos.

Artigo 6.º

Outros encargos

O preço do lote respeita apenas ao terreno não isentando o adquirente do pagamento de quaisquer taxas, tarifas ou preços respeitantes, designadamente, ao licenciamento das operações urbanísticas, ligações domiciliárias de águas, saneamento ou outras, bem como dos impostos devidos, ou do fornecimento de projectos pelos serviços municipais, quando aplicável.

Artigo 7.º

Prazo para celebração de escritura pública

1 – A escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 90 dias a contar da data da atribuição do lote.

2 – A Atribuição do lote fica automaticamente sem efeito, se não for cumprido o prazo mencionado no n.º 1 por razões imputáveis ao adquirente.

Artigo 8.º

Cumprimento das obrigações fiscais e outros encargos

As obrigações fiscais e quaisquer outros encargos, nomeadamente o pagamento da despesa da escritura pública, respeitantes à alienação dos lotes, correm por conta do adquirente.

CAPÍTULO II

Concurso e acordo directo

SECÇÃO I

Condições gerais

Artigo 9.º

Inscrição

1 – Para efeitos de aquisição dos lotes por concurso ou acordo directo, os interessados devem proceder a uma inscrição.

2 – A inscrição é feita nos serviços municipais de Marvão, através do preenchimento e entrega de ficha de inscrição, cujo modelo será por estes fornecido.

Artigo 10.º

Alteração de dados

É obrigação dos interessados comunicar à Câmara Municipal qualquer alteração dos dados da ficha de inscrição, não podendo ser responsabilizada a Autarquia, caso não participem em qualquer processo de atribuição de lotes por falta de actualização dos dados da ficha de inscrição.

Artigo 11.º

Atribuição dos lotes

Cada interessado terá apenas direito à atribuição de um lote, ficando impedido de participar em outros concursos de venda ou de atribuição de terrenos que a Câmara Municipal venha a fazer em toda a área do município de Marvão.

Artigo 12.º **Condições de pagamento**

O pagamento dos lotes será efectuado nas seguintes condições:

- Dez por cento do preço total do lote, até 24.00 horas após a confirmação da atribuição do terreno.
- O restante valor no acto da celebração da escritura de compra e venda;

Artigo 13.º **Prazos de construção**

1 – O adquirente do lote obriga-se a efectuar todos os procedimentos administrativos necessários à execução das obras de construção da habitação, no prazo máximo de um ano a contar da data da escritura de compra e venda do lote.

2 – A edificação da habitação deve estar concluída no prazo de três anos a contar da data da celebração da escritura de compra e venda, apenas assim se considerando quando reúna as condições necessárias para a emissão da autorização de utilização.

3 – A requerimento do adquirente, e desde que este apresente motivos considerados justificativos, pode a Câmara Municipal conceder a prorrogação dos prazos previstos nos números anteriores.

Artigo 14.º **Reversão**

1 – No caso de incumprimento dos prazos previstos no artigo anterior ou se a edificação da habitação estiver suspensa ou abandonada por um período superior a doze meses consecutivos, a Câmara Municipal pode proceder à reversão do lote e tomar posse imediata do terreno e da construção nele erigida, pagando ao adquirente do lote, o preço pago pelo lote de terreno sem qualquer actualização, deduzido de 1/3, e o valor da obra a calcular nos termos do número seguinte.

2 – O valor das obras é estabelecido mediante avaliação por três peritos, sendo o um nomeado pelo presidente da Câmara Municipal, outro pelo adquirente do terreno e terceiro por acordo entre o Município e o adquirente ou, na falta deste, pelo tribunal.

3 – A nomeação do perito pelo adquirente do terreno deverá verificar-se no prazo de 15 dias após a notificação do município para o efeito,

Artigo 15.º **Reserva de propriedade**

1 – Quando a Câmara Municipal o entender por conveniente, designadamente para assegurar o exercício do direito de reversão referido no artigo anterior, poderão os lotes ficar sujeitos a reserva de propriedade a favor do Município de Marvão, por período até cinco anos, contados da data da aquisição, devendo esta cláusula constar da respectiva escritura de compra e venda.

2 – A reserva de propriedade está ainda sujeita a registo na Conservatória do Registo Predial, a efectuar em simultâneo com o registo da respectiva propriedade.

3 – A requerimento do adquirente, apresentado antes da celebração da escritura de compra do lote, e desde que este apresente motivos considerados justificativos, pode a Câmara Municipal autorizar a alienação renunciando à reserva de propriedade.

SECÇÃO II Concurso

Artigo 16.º Concurso de selecção

O concurso de selecção é aberto por deliberação da Câmara Municipal de Marvão, e divulgado através de edital afixado nos locais de estilo e num jornal local, donde conste, nomeadamente:

- a) Identificação, localização, quantidade, características e destino dos lotes;
- b) Tipo e características das habitações a construir e existência ou não de projecto tipo;
- c) Número de lotes afectos a reserva, caso exista;
- d) Preço por metro quadrado e preço total de cada lote de terreno a alienar;
- e) Prazo para apresentação de candidaturas;
- f) Critérios de selecção;
- g) Condições de participação/admissão ao concurso;
- h) Modalidades de pagamento;
- i) Validade do concurso;
- j) Local e horário onde serão recebidas as candidaturas, prestados os esclarecimentos necessários aos concorrentes e facultados os impressos do concurso.

Artigo 17.º Participação e admissão ao concurso

1 – No concurso podem participar os cidadãos nacionais ou estrangeiros, maiores ou emancipados que não possuam habitação própria na área do município ou aqueles que,

embora possuidores de habitação própria no município de Marvão, esta não disponha das condições de habitabilidade para o agregado familiar.

2 – Para efeitos do presente Regulamento entende-se que o concorrente não possui casa de habitação própria, quando na área do município 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.

3 – A participação no concurso efectua-se mediante a entrega, directa ou por carta registada com aviso de recepção dentro do prazo de candidatura, de impresso próprio, cujo modelo será fornecido pelos serviços municipais, dirigido ao presidente da Câmara Municipal devidamente preenchido e assinado, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Fotocópia do bilhete de identidade do interessado e do cônjuge ou equiparado;
- b) Declaração passada pela Repartição das Finanças comprovativa dos prédios que o interessado e o cônjuge ou equiparado possuem na área do Município;
- c) Atestado da junta de freguesia que confirme o número de anos de residência do interessado na freguesia.

4 – A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, solicitar aos inscritos documentos adicionais que considere relevantes para uma melhor verificação das condições de admissão dos interessados ou à confirmação dos dados constantes da ficha de inscrição.

5 – Para efeitos de admissão ao concurso não se consideram os direitos e acções em heranças indivisas de que os concorrentes ou outro membro do agregado familiar sejam titulares, salvo se a Câmara Municipal reconhecer como muito relevante o património indiviso.

Artigo 18.º **Critérios de classificação**

1 — A classificação dos concorrentes será aferida pelos seguintes critérios:

C1 — Idade do candidato;

C2 — Número de anos com residência na freguesia;

C3 — Agregado familiar.

2 — A classificação final resulta da aplicação da seguinte fórmula geral:

$$CF = C1 + C2 + C3$$

C1 CLASSE ETÁRIA		C2 TEMPO DE RESIDÊNCIA NO MUNICÍPIO		C3 COMPOSIÇÃO DO AGREGADO FAMILIAR	
ANOS	PONTOS	TEMPO (anos)	PONTOS	N.º DE PESSOAS	PONTOS

18-25	30	< 1	5	1	5
26-30	25	1 a 5	10	2	10
31-40	20	6 a 10	15	3	15
41-50	15	11 a 15	20	4	20
51-60	10	16 a 20	25	5	25
> a 60	5	> a 20	30	< a 5	30

Artigo 19.º
Forma de classificação/selecção

1 – A classificação será efectuada por um júri para o efeito nomeado pelo Presidente da Câmara Municipal

2 – Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente da pontuação atribuída obtida através da aplicação da fórmula prevista no artigo anterior.

3 – Serão considerados como efectivos tantos concorrentes quantos os lotes disponíveis e como suplentes os restantes concorrentes.

4 – No caso dos concorrentes que obtenham a mesma pontuação, atender-se-á em primeiro lugar ao agregado familiar, posteriormente ao número de anos de residência na freguesia e por último à idade do concorrente. Na eventualidade do empate subsistir recorrer-se-á ao sorteio.

4 – Da aplicação dos critérios de classificação / selecção é lavrada acta, contendo a lista dos candidatos admitidos e excluídos e quanto a estes os motivos determinantes da exclusão. Na mesma cata constará o projecto da lista ordenada dos candidatos classificados

Artigo 20.º
Resultados do concurso/selecção

1 – No prazo máximo de 15 dias úteis após a data em que é lavrada a acta de selecção, os interessados serão notificados da lista provisória dispondo de um prazo de 10 dias úteis, para se pronunciarem, por escrito, em sede de audiência prévia.

3 – Decorrido o prazo previsto no número anterior, a Câmara Municipal procederá à homologação e à publicitação/notificação da lista definitiva da selecção dos concorrentes.

Artigo 21.º
Atribuição e venda dos lotes

1 – Os concorrentes seleccionados dispõem do prazo de 15 dias úteis, a contar da notificação/afixação do edital de publicitação da lista definitiva prevista no artigo anterior, para, junto da Câmara Municipal, procederem à escolha do lote de terreno a adquirir.

2 – No caso de cumulação de preferências pelo mesmo lote será este atribuído ao concorrente melhor classificado com obediência das regras constantes do artigo 19.º deste regulamento.

3 – É lavrado um título de alienação, um auto, designado de «auto de venda», com a descrição do lote, respectivas condições de pagamento e identificação do adquirente, ao qual é entregue o original.

4 – Decorrido o prazo mencionado no n.º 1 sem que os concorrentes seleccionados diligenciem naquele sentido, serão os mesmos considerados não interessados, perdendo o direito a adquirir o lote.

5 – Na sequência do número anterior e verificando-se a existência de lotes sobrantes, a Câmara Municipal notificará os interessados, pela ordem descrita na lista definitiva.

Artigo 22.º

Exclusão dos concorrentes

A Câmara Municipal poderá excluir os concorrentes que tenham prestado falsas declarações.

SECÇÃO III

Acordo directo

Artigo 23.º

Atribuição directa de lotes

A atribuição directa de lotes apenas ocorrerá quando o número de candidatos for inferior ou igual ao número de lotes disponíveis nas freguesias onde estejam inscritos, com recurso, quando necessário ao disposto nos artigos 19.º e 21.º deste regulamento

CAPÍTULO III

SECÇÃO I

Hasta pública

Artigo 24.º

Abertura e condições

1 – A hasta pública será fixada pela Câmara Municipal com a deliberação que a decida na qual serão definidas as bases de licitação do(s) lote(s) e as normas para alienação.

2 – Todos os lotes alienados em hasta pública estão sujeitos às regras definidas para o respectivo loteamento e às condições especiais e técnicas que lhe forem aplicáveis, bem como quaisquer outras que, para o efeito sejam fixadas pela Câmara Municipal.

3 – A hasta pública efectuar-se-á em sessão pública por licitação oral de todos os presentes.

Artigo 25.º

Formalismo da alienação

1 – A hasta pública para alienação de lotes deve ser publicitada com a antecedência mínima de 20 dias úteis, por edital, a afixar nos lugares de estilo, num jornal de grande circulação a nível nacional, bem como quando conveniente, num jornal local.

2–O edital deve mencionar:

- a) Identificação, localização e destino dos lotes a alienar;
- b) Valor base de licitação e valor mínimo de cada lanço;
- c) Local, data e hora do acto público;
- d) Indicação de outros elementos que se considerem relevantes.

Artigo 26.º **Adjudicação**

1 – No acto público podem intervir os interessados ou os seus representantes, devidamente identificados.

2 – Os lotes são adjudicados a quem tiver oferecido o preço mais elevado.

3 – Terminada a licitação, o adjudicatário do(s) lote(s) deverá proceder à entrega no final do acto público de prova da sua identidade pessoal e fiscal, bem assim, quando tenha licitado em nome de outrem, nomeadamente de uma pessoa colectiva, a identificação da empresa e os poderes para a licitação..

4 – O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor definido segundo as condições constantes da hasta pública, na Tesouraria Municipal, podendo, se assim o desejar utilizar a faculdade conferida no art.º 12.º deste regulamento.

5 – No caso do não cumprimento dos prazos estabelecidos nas condições constantes na hasta pública, a adjudicação é considerada nula.

CAPÍTULO IV **Situações excepcionais**

Artigo 27.º **Objectivos sociais**

Em situações excepcionais, de acordo com os objectivos sociais a atingir pelo município, ou por entidades por ele criadas ou associadas, pode a Câmara Municipal definir critérios de classificação diferentes dos previstos no artigo 18.º, os quais deverão, conforme os casos, constar das publicações referidas nos artigos 16.º e 24.º deste regulamento.

CAPÍTULO VI **Disposições finais**

Artigo 28.º

Hipoteca

1 – No caso da existência de reserva de propriedade, ponderadas as circunstâncias, poderá a Câmara Municipal autorizar que, sobre o terreno, ou sobre este e a construção no estado em que se encontrar, seja constituída hipoteca se ao comprador se tornar necessário contrair empréstimo para edificar ou concluir a obra

Artigo 29.º **Casos omissos**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamento serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal, tendo em conta a legislação aplicável.

Artigo 30.º **Revogações**

São revogados todos os Regulamentos existentes, na parte que respeitem a atribuição de lotes para habitação.

Artigo 31.º **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias após a data da sua publicação.