

**REGULAMENTO
MUNICIPAL DE
ALIENAÇÃO
DE LOTES DE
TERRENO PARA
HABITAÇÃO**

Nota Justificativa

Pretende-se com este Regulamento definir critérios para que a venda de lotes de terreno destinados à habitação, propriedade do Município de Santiago do Cacém, se faça de forma justa e com regras objectivas e transparentes, com vista a facilitar as pessoas que residem 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 relevante interesse para o Município pelo que a Câmara Municipal de Santiago do Cacém poderá 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 Santiago do Cacém apresenta a seguinte proposta de Regulamento Municipal de Alienação de Lotes de Terreno Para Habitação, cuja aprovação caberá à Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, 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.

CAPITULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º
Conceitos

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 ascendentes e descendentes 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 Santiago do Cacém, 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) Acordo Directo;
- b) Concurso;
- 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 de Santiago do Cacém assumir a responsabilidade da execução, em tempo útil, das obras em falta.

2 – A Câmara Municipal de Santiago do Cacém 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 de Santiago do Cacém 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 de Santiago do Cacém, tendo em conta a zona onde se insere o loteamento, os custos com o respectivo loteamento, 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, à aquisição de projectos elaborados pelos serviços municipais, ao licenciamento das operações urbanísticas, ligações domiciliárias de águas, saneamento ou outras e dos impostos devidos.

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 nº 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 – Todos os interessados devem proceder a uma inscrição.

2 – A inscrição é feita na Câmara Municipal de Santiago do Cacém através do preenchimento e entrega da ficha de inscrição, cujo modelo constitui o anexo I do presente Regulamento.

Artigo 10.º

Alteração de dados

É obrigação dos interessados comunicar à Câmara Municipal de Santiago do Cacém 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 excluído de outros Concursos ou Atribuições que a Câmara Municipal de Santiago do Cacém venha a fazer em toda a área do Município.

Artigo 12.º

Condições de Pagamento

O pagamento dos lotes municipais será efectuado nas seguintes condições:

a) Pagamento de 10% do preço total do lote, até 2 dias úteis após a Reunião para Atribuição do terreno e o restante valor no acto da escritura

de compra e venda;

Artigo 13.º Prazos de Construção

1 – O adquirente do lote obriga-se a requerer o licenciamento/autorização administrativa para as 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, considerando-se a mesma concluída quando reúna as condições necessárias para a emissão do alvará da licença/autorização de Utilização.

3 - A requerimento do adquirente, e desde que este apresente motivos considerados justificativos, pode a Câmara Municipal de Santiago do Cacém 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 e/ou abandonada por um período superior a 12 meses consecutivos, a Câmara Municipal de Santiago do Cacém, 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 1.º nomeado pelo Município, o 2.º nomeado pelo adquirente do terreno que terá um prazo de 15 dias após a notificação do Município para o efeito, e o 3.º será nomeado por acordo ou na falta deste pelo tribunal.

Artigo 15.º Reserva de propriedade

1 - Os lotes estão sujeitos a reserva de propriedade a favor do Município de Santiago do Cacém até dez anos a contar da data da emissão do alvará de licença/autorização de utilização, 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, e desde que este apresente motivos considerados justificativos, pode a Câmara Municipal de Santiago do Cacém autorizar a alienação dos lotes, 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 Santiago do Cacém, 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 que residam legalmente em Portugal, maiores ou emancipados que não possuam habitação própria no Município de Santiago do Cacém, ou aqueles que, possuindo habitação própria no Município de Santiago do Cacém, a mesma não possua as mínimas 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 de Santiago do Cacém 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 constitui o anexo II do presente Regulamento, 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 da Repartição das Finanças comprovativa dos prédios que o interessado e o cônjuge ou equiparado possuem;
- c) Atestado da Junta de Freguesia que confirme o número de anos de residência do interessado na Freguesia.

4 – A Câmara Municipal de Santiago do Cacém 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 de Santiago do Cacém 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 Pontos

18 - 35 20

36 – 64 10

? 65 5

C2 Residência na Freguesia

Fora da Freguesia 0

Até 1 ano 5

1 a 5 anos 10

5 a 10 anos 15

> 10 anos 20

C3 Agregado familiar

1 5

2 10

3 15

4 20

= 5 25

Artigo 19.º

Forma de classificação/selecção

1 – Os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontuação atribuída obtida através da aplicação dos critérios previstos no artigo anterior.

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

3 – 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 selecção é lavrada acta.

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, a Câmara Municipal homologará a lista provisória da selecção, dela constando os candidatos excluídos, com a indicação sucinta das razões da exclusão.

2 – 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 de acordo com a classificação do concurso.

2 – 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.

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

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

Artigo 22.º

Exclusão dos concorrentes

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

Secção III

Acordo Directo

Artigo 23.º

A Atribuição Directa de lotes apenas ocorrerá quando o número de inscritos for inferior ou igual ao número de lotes disponíveis nas Freguesias onde estejam inscritos.

CAPITULO 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 são definidas a base de licitação do(s) lote(s) e as Normas para a alienação.

2 – Todos os lotes alienados em Hasta Pública estão sujeitos às regras definidas no respectivo loteamento e às Condições Especiais e Técnicas.

3 – A Hasta Pública efectuar-se-á através de licitação oral entre todos os cidadãos presentes e em sessão pública.

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 e localização 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, junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Santiago do Cacém.

5 – No caso do não cumprimento dos prazos estabelecidos nas condições constantes na Hasta Pública, a adjudicação é considerada nula, sendo que a Câmara Municipal de Santiago do Cacém poderá proceder à realização de nova hasta pública para o(s) terreno(s) em causa.

CAPÍTULO IV

Situações Excepcionais

Artigo 27.º

Em situações excepcionais, de acordo com os objectivos sociais a atingir pelo Município, pode a Câmara Municipal de Santiago do Cacém definir

critérios de classificação diferentes dos previstos no artigo 18.º.

CAPÍTULO IV

Aquisição em Propriedade Plena após o Direito de Superfície

Artigo 28.º

Formalismo e Condições de Pagamento

1 - Para quem já tenha adquirido o direito de superfície de um lote de terreno e que pretenda adquiri-lo em regime de propriedade plena, será deduzido o valor pago pelo direito de superfície e 30% sobre o preço do lote.

2 – O pagamento do terreno será efectuado no acto da escritura de compra e venda da propriedade plena do lote.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 29.º

Hipoteca

1 – Ponderadas as circunstâncias, poderá a Câmara Municipal de Santiago do Cacém, depois efectuado o pagamento do preço do lote adjudicado, 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.

2 – Em caso de reversão do lote a favor da Câmara Municipal de Santiago do Cacém nos termos do artigo 14.º, substituirá a hipoteca referida no número anterior, nos seus precisos termos.

Artigo 30.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 legislação aplicável.

Artigo 31.º

Revogações

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

Artigo 32.º

Entrada em vigor

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

sua publicação.