



**REGULAMENTO PARA VENDA DE LOTES PARA
CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO, EM
LOTEAMENTOS MUNICIPAIS**

OUT 2008

REGULAMENTO PARA VENDA DE LOTES PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO, EM LOTEAMENTOS MUNICIPAIS

RESIDENTES NO CONCELHO DE ALJEZUR

Introdução

Pretende-se com este Regulamento definir critérios essenciais para que, a venda de lotes em Urbanizações Municipais, se faça de forma justa e com regras objectivas e transparentes.

Com este Regulamento pretende-se igualmente facilitar a auto-construção, a pessoas carentes de habitação, que residam e estejam recenseadas no concelho de Aljezur.

Relativamente ao anterior, este Regulamento alarga o universo das pessoas que podem adquirir lotes, nomeadamente, jovens casais de namorados e pessoas que vivam isoladas dos núcleos urbanos.

Este Regulamento possibilita, ainda, à Câmara Municipal condicionar o acesso a determinados estratos populacionais.

O concurso/sorteio será a modalidade mais comum para atribuição dos lotes, utilizando-se ainda a atribuição directa e a hasta pública.

Para além da venda em propriedade plena, prevê-se também a cedência em direito de superfície.

Exclui-se deste Regulamento a transmissão de lotes por acordo ou negócio de interesse municipal e a hasta pública não condicionada.

De acordo com o novo quadro de competências fixado pela Lei número cento e sessenta e nove barra noventa e nove, de dezoito de Setembro, a competência para aprovar este Regulamento, é da Câmara Municipal.

Assim, de acordo com a alínea i), do nº 1, do artº 13º e alínea a) do artº 24º, da Lei nº 159/99, de 14 de Setembro, alínea f) do nº 1, alínea c) do nº 4 e alínea a) do nº 7, do artº 64º, da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, é aprovado o Regulamento para Venda de Lotes para Construção Urbana, em Loteamentos Municipais, que abaixo se transcreve, o qual entra em vigor nos prazos legalmente definidos e perdendo eficácia o anterior Regulamento.

Artigo 1º.

- FINALIDADE -

- Os lotes abrangidos por este Regulamento destinam-se unicamente à construção de edifícios destinados a habitação.

Artigo 2º.

- MODALIDADES DE TRANSMISSÃO -

- Venda em propriedade plena.

- Cedência em direito de superfície.

Artigo 3º
- DESTINATÁRIOS PRIORITÁRIOS -

- a) Casais residentes e recenseados no concelho de Aljezur.
- b) Casais de namorados, desde que pelo menos um resida e esteja recenseado no concelho de Aljezur.
- c) Não casados (divorciados/as, solteiros/ as e viúvos/as) residentes e recenseados no concelho de Aljezur.

Artigo 4º¹
- OUTROS DESTINATÁRIOS -

– Com o objectivo de fixar pessoas que exerçam a sua actividade profissional no concelho de Aljezur, a Câmara Municipal poderá atribuir lotes nos termos fixados pelo artigo oitavo do presente Regulamento.

Artigo 5º
- INSCRIÇÃO-

- a) A inscrição faz-se através do preenchimento e entrega da ficha de inscrição na Bolsa de Candidatos.
- b) A Bolsa de Candidatos possui Regulamento próprio que deve ser consultado pelos interessados.

Artigo 6º
- ATRIBUIÇÃO DOS LOTES -

- a) Por Concurso/sorteio
- b) Por Atribuição directa
- c) Por Aquisição em hasta pública condicionada

Artigo 7º
- PARTICIPAÇÃO NA ATRIBUIÇÃO DE LOTES –

Sem prejuízo do disposto nos artigos quarto e oitavo, a participação na atribuição de lotes obedece aos seguintes requisitos: ³

- 1. Requisito essencial:**
 - Estar inscrito na Bolsa de Candidatos

2 – Requisitos específicos:

¹ Alteração: Aprovada pela Câmara em reunião de 13-05-2008
Aprovada pela Assembleia em sessão de 30-06-2008

- a) Ser casado (ou situação equiparada, com agregado familiar a cargo), residente e recenseado no concelho de Aljezur.
- b) Casais de namorados desde que pelo menos um seja residente e recenseado no concelho de Aljezur.
- c) Não casados (Divorciados/as, solteiros/as, viúvos/as) residentes e recenseados no concelho de Aljezur.
- d) Não possuir habitação própria ou terreno apto para construção de habitação.

3 – Condições preferenciais:

- a) Nos concursos (excepto hasta pública), têm sempre preferência os residentes há mais de cinco anos no concelho de Aljezur.
- b) No caso dos casais, para efeitos da determinação do tempo de residência conta-se sempre o tempo do membro do casal que resida há mais tempo no concelho de Aljezur.
- c) Os concorrentes a quem não tenha sido atribuído lote em concursos anteriormente abertos ao abrigo deste Regulamento, terão sempre preferência sobre aqueles que se inscreveram na Bolsa de Candidatos em data posterior à atribuição dos últimos lotes.
- d) Aos concorrentes que tenham ficado classificados em lista de suplentes, ao abrigo do Regulamento anterior, é-lhes aplicável o estipulado no ponto nove do referido Regulamento quanto à preferência.²

Artigo 8º³

- ATRIBUIÇÃO EM HASTA PÚBLICA CONDICIONADA –

A atribuição de lotes através de hasta pública condicionada, no âmbito do presente regulamento, obedece aos seguintes requisitos:

1 - Condições de acesso:

- a) Ser cidadão residente e recenseado no concelho de Aljezur.
- b) Ser cidadão nacional que exerça a sua actividade profissional na área do Município de Aljezur e não possua habitação própria ou lote para construção, na área deste município.
- c) Ser cidadão estrangeiro, oriundo de país fora da comunidade europeia, com carta de residência no município de Aljezur, que nele exerça a sua actividade profissional e não possua habitação própria ou lote para construção, na área deste município.

2 – A Câmara Municipal poderá atribuir lotes em hasta pública, separadamente, com as situações referidas nas alíneas a), b) e c) do número anterior.

Artigo 9º

- ATRIBUIÇÃO DIRECTA -

– A atribuição directa só ocorrerá apenas quando o número de inscritos na Bolsa de Candidatos for inferior ao número de lotes disponíveis nas freguesias onde o concorrente tenha manifestado interesse em adquirir um lote.

² ALTERAÇÃO: Aprovada em reunião da Câmara Municipal de 26.Março.2002
Aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 26.Abril.2002

³ Alteração: Aprovada pela Câmara em reunião de 13-05-2008
Aprovada pela Assembleia em sessão de 30-06-2008

Artigo 10º
- LOTES A ATRIBUIR -

– De entre os lotes disponibilizados para atribuição, a Câmara Municipal fixará, caso a caso, o número daqueles que se destinam a cada uma das situações referidas no artigo 3º.

Artigo 11º
- ATRIBUIÇÃO CONDICIONADA -

– A Câmara Municipal, no sentido de incentivar a fixação de jovens e apoiar idosos ou pessoas que vivam isoladas, poderá condicionar a atribuição de lotes nas seguintes condições:

- a) Exclusivamente para jovens casais cuja média de idades não seja superior a trinta e cinco anos.
- b) Exclusivamente para jovens casais de namorados cuja média de idades não seja superior a vinte e cinco anos.
- c) Exclusivamente para idosos ou pessoas que vivam isoladas, podendo neste caso os concorrentes possuir habitação desde que seja apenas aquela em que habitam. Os concorrentes que não possuam habitação têm sempre preferência sobre os restantes.
- d) Para os casos referidos na alínea c) os lotes serão sempre vendidos em hasta pública, aprovando a Câmara Municipal as condições de acesso dos concorrentes.
- e) Poderá ainda a Câmara determinar que os lotes se vendam apenas em propriedade plena.

Artigo 12º
- INSCRIÇÃO NO CONCURSO -

– Como inscrição no concurso considera-se como suficiente a inscrição na Bolsa de Candidatos.

Artigo 13º
- SORTEIO -

– Exceptuando os casos em que a modalidade de atribuição é a hasta pública, os lotes colocados a concurso serão sempre atribuídos por sorteio aos concorrentes admitidos, sendo sempre atribuídos em primeiro lugar àqueles que reunam as condições de preferência.

Artigo 14º
- PREÇO DE VENDA E BASE DE LICITAÇÃO -

– O Preço de venda dos lotes será fixado pela Câmara Municipal aquando da abertura do concurso e será calculado em função da área dos lotes e investimentos feitos pela autarquia.

– A Câmara Municipal poderá fixar preços de venda mais reduzidos, para estratos populacionais de baixos recursos, elaborando para estes casos um regulamento específico.

– A base de licitação em hasta pública será fixada pela Câmara Municipal com a deliberação que decida da abertura da hasta pública.

Artigo 15º

- ATRIBUIÇÃO EM PROPRIEDADE PLENA (CONCURSO, ATRIBUIÇÃO DIRECTA OU HASTA PÚBLICA) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – ESCRITURA -

- a) No prazo de quarenta e oito horas, após a comunicação da atribuição do lote, o adquirente deposita uma caução de cinquenta mil escudos, que será perdida a favor da Câmara Municipal caso a escritura não se venha a fazer por razões imputáveis ao comprador.
- b) No prazo de trinta dias seguidos, após a data da deliberação de atribuição do lote será efectuado contrato-promessa de compra e venda mediante a entrega de vinte e cinco por cento do valor do lote.
- c) O restante será pago no acto da escritura de compra e venda, sendo nesse acto devolvido o valor da caução.
- d) A caução referida em a) será perdida a favor da Câmara Municipal, caso não seja cumprido o prazo referido em b), por razões imputáveis ao comprador e, ainda, no caso de desistência da compra.
- e) A atribuição do lote caduca senão forem cumpridos os prazos referidos em a) e b), por razões imputáveis ao comprador.
- f) No caso de desistência, ou caducidade da atribuição, a importância paga no acto do contrato promessa de compra e venda será devolvida.
- g) A escritura de compra e venda será efectuada, no prazo máximo de quarenta e cinco dias, após a comunicação da aprovação do licenciamento. Por razões aceites pela Câmara Municipal este prazo poderá ser prorrogado por mais 90 dias⁴;
- h) Ultrapassados os prazos concedidos para efectuar a escritura de compra e venda, caduca a atribuição do lote.
- i) Se após a escritura, a construção da moradia não se iniciar no prazo referido no artigo seguinte, caduca a atribuição do lote, sendo devolvido ao comprador apenas oitenta por cento da importância paga pelo lote, no caso dos lotes vendidos em hasta pública e, noventa e cinco por cento nos restantes casos, e solicitado à Conservatória do Registo Predial a anulação do registo por incumprimento das cláusulas da escritura de compra e venda.
- j) Para os casos referidos na alínea b) do artigo 3º, a escritura será feita em nome dos dois concorrentes.

Artigo 16º

- PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE PROJECTO, INÍCIO DA CONSTRUÇÃO ² -

- 1– O processo de pedido de licenciamento da habitação deverá dar entrada na Câmara Municipal, obrigatoriamente, no prazo máximo de 120 dias seguidos, após a data da comunicação de atribuição do lote, não sendo concedida qualquer prorrogação deste prazo.
- 2– Após a comunicação de que o processo está em condições de ser licenciado, a construção da obra deverá iniciar-se no prazo máximo de um ano.
- 3– Se não forem cumpridos os prazos acima referidos, caduca a atribuição do lote e será perdida a caução a favor do município.

⁴ ALTERAÇÃO: Aprovada em reunião de Câmara de 5 de Junho de 2007

Aprovada em sessão da Assembleia de 29 de Junho de 2007

Artigo 17º

- PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA -

As habitações devem ser concluídas no prazo de três anos após a deliberação de atribuição do lote, podendo este prazo ser prorrogado por mais dois anos por razões devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal.

Ultrapassados os cinco anos e sem que a habitação tenha condições mínimas de habitabilidade aplica-se o previsto no artigo 19º.

Artigo 18º

- DESISTÊNCIA APÓS ESCRITURA -

– Se após a escritura de compra e venda e, antes do início da obra, o comprador pretender vendê-lo, só o pode fazer à Câmara Municipal recebendo apenas o valor referido na alínea i) do artigo 15º.

Artigo 19º

- VENDA APÓS INÍCIO DA CONSTRUÇÃO -

– Após o início da construção e antes da sua conclusão, os lotes só podem ser vendidos à Câmara Municipal, salvaguardando-se no entanto os direitos de hipoteca a favor de instituições de crédito.

– No caso da venda ser feita à Câmara Municipal, o pagamento será feito do seguinte modo:

- a) O titular do lote receberá a importância de noventa por cento do valor que pagou pela compra do mesmo.
- b) O titular receberá ainda o valor das obras efectuadas no lote, valor este que será o resultante de avaliação oficial.

Artigo 20º

- VENDA APÓS CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO -

– As habitações só podem ser vendidas, decorridos quinze anos após a emissão da licença de utilização, salvaguardando-se no entanto os casos de força maior, aceites pela Câmara Municipal e os direitos de hipoteca a favor de instituições de crédito. Para os lotes vendidos em hasta pública o prazo atrás referido é reduzido para cinco anos.

Artigo 21º

- ATRIBUIÇÃO EM DIREITO DE SUPERFÍCIE COM OPÇÃO DE COMPRA EM PROPRIEDADE PLENA - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO -

1 – Para os concorrentes a quem foram atribuídos lotes (excluem-se os atribuídos em hasta pública) e que não os possam adquirir em propriedade plena, poderá ser acordado com a Câmara Municipal a cedência em direito de superfície com opção de compra em propriedade plena.

2 – O direito de superfície nunca poderá ser superior a trezentos e sessenta meses .(trinta anos), podendo ser acordados prazos inferiores.

3 – O pagamento do direito de superfície será sempre feito em prestações mensais, cujo valor será calculado pela divisão do preço do lote pelo número de meses do prazo referido em 2.

4 – As prestações mensais nunca poderão ser inferiores a dez mil escudos.

5 – As prestações mensais serão anualmente actualizadas em dois vírgula cinco por cento, durante os primeiros dez anos e, em dois por cento, nos anos subsequentes.

6 – O titular do direito de superfície poderá, quando entender, fazer pagamentos adiantados das prestações, caso em que a actualização referida em 5 será adiada em função do número do número de meses pagos por adiantamento.

7 – Quando se mostrarem pagas todas as prestações, o lote passará para a propriedade plena do concorrente.

8 – É aplicável à atribuição dos lotes em direito de superfície o referido na alínea a) do artigo 15º, sendo a caução perdida ou devolvida nos termos referidos no presente regulamento.

9 – No prazo de trinta dias seguidos após a data da atribuição do lote, o concorrente começará a pagar mensalmente dez mil escudos, até à data da escritura, sendo as importâncias entregues descontadas no valor do lote para efeitos de cálculo das prestações mensais.

10 – Com as devidas adaptações aplicam-se à cedência em direito de superfície as penalizações pecuniárias previstas nos artigos 15º, 16º, 17º, 18º e 19º.

Artigo 22º

- ESCRITURA DE CEDÊNCIA EM DIREITO DE SUPERFÍCIE -

– A escritura será lavrada no prazo referido na alínea g) do artigo 15º.

Artigo 23º

- EXCLUSÃO DOS CONCORRENTES -

– Em qualquer momento (excepto depois da assinatura do contrato de promessa de compra e venda do lote), a Câmara Municipal poderá excluir os concorrentes que tenham prestado falsas declarações (desde que tenham implicações nas condições de admissão ao concurso) ou que deixem de reunir as condições de admissão à aquisição de lotes.

Nestes casos, aos concorrentes excluídos serão devolvidas as importâncias que, eventualmente, já tenham entregue, excepto a caução.

Artigo 24º⁵

- OMISSÃO E INTERPRETAÇÃO –

Compete à Câmara Municipal resolver os casos omissos, assim como interpretar o presente regulamento.

Aprovado:

Câmara Municipal – 13.FEV.2001

Assembleia Municipal – 23.Fev.2001

Publicado no Diário da República

Apêndice 62/01, 21.MAI.2001 – II Série

1ª. Alteração:

Aprovada em reunião da Câmara Municipal de 26.Março. 2002

Aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 26.Abril.2002

2ª . Alteração:

Aprovada em reunião da Câmara – 5 de Junho de 2007

Aprovada em sessão da Assembleia - 29 de Junho de 2007

Publicado no Jornal “Barlavento” de 26 de Julho de 2007

Data de entrada em vigor: 17 de Agosto de 2007

3ª Alteração:

Aprovada em reunião da Câmara – 13-05-2008

Aprovada em sessão da Assembleia – 30-06-2008

Publicado no Jornal “Barlavento” de 25 de Setembro de 2008

Data de entrada em vigor: 16 de Outubro de 2008

⁵ ALTERAÇÃO: Aprovada em reunião de Câmara de 5 de Junho de 2007
Aprovada em sessão da Assembleia de 29 de Junho de 2007