



REGULAMENTO PARA A VENDA DE LOTES

BAIRRO DA CANIÇADA - VALDOSENDE

- Incentivo à Fixação de Jovens -

(PREÂMBULO)

Por efeito da aprovação do Plano de Pormenor da Caniçada e da celebração de contrato desenvolvimento urbano celebrado com a EDP – Energias de Portugal S.A., o que incidiu sobre o Bairro da Caniçada, sito na freguesia de Valdosende, concelho de Terras de Bouro, o Município adquiriu diversos lotes destinados a construção urbana, os quais integraram o domínio privado municipal. Torna-se imperioso dar um destino a tais lotes de terreno, procurando-se, sobretudo e em primeira linha, criar condições para a fixação ou captação de jovens no concelho, uma vez que o combate à estagnação demográfica constitui uma das prioridades da atuação do Município. Sendo a habitação um dos modos privilegiados de fixação ou captação de residentes, o património municipal é, desta forma, posto ao serviço deste objetivo, proporcionando aos interessados uma componente que constitui parte significativa do esforço financeiro necessário à aquisição de casa própria, através da venda de lotes em condições especialmente vantajosas. Por outro lado, não é despicienda a necessidade de gerar receitas que, de alguma forma, possam contribuir para o esforço financeiro inerente à execução de infraestruturas no local, cuja obrigação contratual impende sobre o Município. Assim, à luz dos objetivos ora enunciados, importa estabelecer o regime aplicável à alienação de uma parte dos lotes emergentes daqueles instrumentos, de forma a assegurar-se um procedimento aberto, transparente e que proporcione condições de igualdade aos interessados, estabelecendo-se, simultaneamente, os mecanismos destinados à salvaguarda dos interesses do Município.

O presente Regulamento teve por antecedentes o Regulamento aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 28/06/2013, com o mesmo objeto. No entanto, uma vez que não se

verificou a alienação da totalidade dos lotes, importa assegurar um procedimento aberto, em termos temporais, de forma a harmonizar os objetivos subjacentes à circunstância de a procura não se esgotar num período temporal limitado. Desta forma, a vigência do Regulamento será por tempo indeterminado até que se verifique a alienação total dos lotes ou decisão do órgão executivo que faça cessar essa vigência. Foram, ainda, efetuadas algumas alterações de pormenor, no sentido de reforçar as garantias de cumprimento dos objetivos propostos, mormente em termos registrais.

1º

(Objeto e âmbito de aplicação)

O presente regulamento define as condições em que serão alienados dezassete lotes, sitos no Bairro da Caniçada, freguesia de Valdosende, concelho de Terras de Bouro, que constituem domínio privado municipal, os quais emergiram do Plano de Pormenor da Caniçada e cuja transmissão de propriedade a favor do Município resultou da celebração de contrato de desenvolvimento urbano celebrado entre este e a EDP – Energias de Portugal, S.A.

2º

(Destinatários)

1 – A aquisição dos lotes a que se refere o presente regulamento tem por destinatários pessoas singulares, cidadãos nacionais ou estrangeiros, com idade não superior a 45 anos, à data de apresentação das respetivas candidaturas.

2 – No caso de candidaturas apresentadas por cidadãos casados, ou unidos de facto, entre si, releva a média de idades, a qual não pode ser superior a 45 anos.

3 – A união de facto juridicamente relevante para efeitos do presente regulamento será a que decorre do regime legal constante da Lei n.º 7/2001, de 11/5, com as alterações decorrentes da Lei n.º 23/2010, de 30/08, aplicando-se supletivamente e com as devidas adaptações o respetivo regime jurídico.

3º

(Afetação dos lotes)

Os lotes destinam-se, exclusivamente, à função habitacional, sendo obrigatoriamente destinados à habitação própria, efetiva e permanente dos Candidatos e do seu agregado familiar por um período mínimo de 15 anos, contado a partir da data de emissão da licença de habitabilidade.

4º

(Caraterização dos lotes)

Os lotes a que se refere o presente regulamento possuem o número de identificação, localização, áreas, coeficientes de implantação e construção, cêrcea e confrontações e demais parâmetros urbanísticos constantes do **ANEXO I**.

5º

(Critérios de prioridade)

Concorrendo para a aquisição do mesmo lote mais do que um Candidato singular, casal ou Candidatos que vivam em união de facto, observar-se-ão os seguintes critérios de prioridade, pela ordem ora consignada:

- a) em caso de igualdade, preferirão os naturais ou residentes na freguesia de Valdosende;
- b) em caso de igualdade perante o critério antecedente, os Candidatos com maior número de filhos;
- c) em caso de igualdade perante o critério antecedente, os Candidatos mais novos ou, no caso de casados ou unidos de facto entre si, com a menor média de idades;
- d) em caso de igualdade perante o critério antecedente, será promovida uma licitação entre os Candidatos, sendo o lote atribuído àquele ou aqueles que proponham um preço mais elevado.

6º

(Restrições)

1 – Só poderá ser adquirido um único lote por cada Candidato, agregado familiar, casal ou conjunto de duas pessoas unidas de facto.

2 – Apenas serão admitidas as candidaturas de pessoas singulares que não possuam qualquer dívida para com a Administração Fiscal, Segurança Social e o Município de Terras de Bouro, decorrente de taxas, impostos ou obrigações pecuniárias de qualquer natureza.

3 – No caso de estrangeiros, apenas serão admitidos Candidatos que possuam título de residência válido por período não inferior a 15 anos.

7º

(Apresentação das Candidaturas para atribuição de lotes)

1 – As candidaturas poderão ser apresentadas a todo o tempo na Câmara Municipal de Terras de Bouro, em formulário próprio, assinado pelos Candidatos e instruídos com a documentação prevista no artigo seguinte.

2 – As candidaturas dependem da existência de lotes disponíveis, os quais serão adjudicados consoante aquelas que sejam sucessivamente apresentadas.

8º

(Documentos que instruem a candidatura)

1 – As candidaturas deverão ser instruídas com os seguintes documentos:

- a) fotocópia do cartão do cidadão ou bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal dos Candidatos;
- b) certidão de situação contributiva regularizada perante a Administração Fiscal e à Segurança Social;
- c) cópia autenticada do título de residência, no caso de Candidatos estrangeiros;
- d) prova da união de facto, segundo o regime de proteção a este instituto previsto na Lei n.º 7/2001, de 11/5, com as alterações decorrentes da Lei n.º 23/2010, de 30/08.

2 – O Município poderá notificar os Candidatos para a apresentação de informação, documentos e elementos adicionais, caso surjam dúvidas suscetíveis de contender com os objetivos do presente regulamento.

9º

(Apreciação das candidaturas)

1 – Após a receção das candidaturas, a Câmara Municipal apreciará a sua regularidade formal e substantiva no prazo máximo de 30 dias.

2 – A eventual exclusão de candidatura compete ao Presidente da Câmara Municipal, mediante despacho fundamentado e cumprida que seja a audiência prévia dos interessados, nos termos do art. 100º e 101º do Código do Procedimento Administrativo.

3 – Na eventualidade de serem chamados à colação os critérios de prioridade, por efeito da escolha do mesmo lote no âmbito de diferentes candidaturas, será nomeado um júri pelo Presidente da Câmara Municipal, composto por três elementos.

4 – O júri terá por incumbência aplicar os critérios de prioridade e promover a eventual junção de novos elementos pelos interessados que permitam essa aplicação, mais lhes competindo organizar e presidir a eventual licitação e conhecer de eventuais reclamações, tudo com vista a ordenar as candidaturas para cada lote.

5 – A decisão de adjudicação dos lotes compete ao Presidente da Câmara Municipal.

10º

(Projetos de arquitetura e especialidades)

1 - O Município elaborará os projetos de arquitetura e especialidades de cada edificação a implantar nos lotes, devendo os Candidatos cingir-se ao projeto ou tipologia de projeto predisposto por aquele, podendo ser acolhidas eventuais sugestões de alterações a apreciar caso a caso pelos Serviços Técnicos.

2 – O Município elaborará, ainda, todos os demais documentos técnicos que devem instruir, nos termos legais, os processos de licenciamento ou comunicação prévia, à exceção daqueles que dizem respeito aos Interessados (v.g. certidões do registo predial).

3 – Caso os Candidatos optem pela elaboração dos projetos de arquitetura pelos seus próprios meios, os mesmos carecem de aprovação expressa pelo Município, independentemente do procedimento administrativo previsto no número anterior, o qual deverá salvaguardar, designadamente, a harmonia e coerência arquitetónica de todo o conjunto habitacional correspondente ao Bairro da Caniçada.

11º

(Processo administrativo de licenciamento)

1 – Compete ao Interessado dar entrada ao processo de licenciamento ou comunicação prévia, instruído com as peças técnicas referidas nos números anteriores, no prazo de seis meses a contar da notificação da decisão de adjudicação, beneficiando de isenção/redução de taxas que venha a ser deliberada para o efeito.

2 – Na eventualidade de a elaboração dos projetos de arquitetura, quando a cargo do Município, exceder o prazo fixado no número anterior, o mesmo será de 30 dias, após a notificação da conclusão daquela elaboração.

3 – Se o processo de licenciamento não der entrada no Município, devidamente instruído, no prazo previsto nos números anteriores, por causa imputável ao Interessado ou, depois de dar entrada, se o processo ficar parado também por causa imputável ao mesmo por período superior a 30 dias, operarão as consequências previstas no art. 18º infra.

12º

(Prazo para conclusão das obras)

Os adquirentes obrigam-se a concluir a obra e a obter a licença de utilização das moradias a implantar nos lotes no prazo de três anos contado da data da notificação do deferimento do licenciamento ou produção de efeitos da comunicação prévia.

13º

(Preço e forma de pagamento)

1 - O preço devido pelos adquirentes ao Município pela aquisição dos lotes será o definido no anexo II e pago em cento e vinte prestações, iguais, mensais e sucessivas, com vencimento no primeiro dia útil de cada um dos meses subsequentes à decisão de adjudicação dos lotes, a pagar na sede do Município ou em conta bancária a indicar por este.

2 – O não pagamento consecutivo de três prestações determina o vencimento das restantes, com a inerente perda do benefício do prazo.

3 – Caso o adquirente não pretenda usar do benefício do prazo estabelecido no n.º 1 supra, beneficiará de um desconto de 10% sobre o preço de adjudicação do lote, o qual deverá ser pago no ato da outorga da escritura, através de cheque visado à ordem do Município.



14º

(Garantias)

- 1 – Será constituída uma hipoteca voluntária sobre o lote adquirido, em simultâneo com a formalização da respetiva aquisição, pelo valor máximo correspondente ao preço da adjudicação, para garantia do pontual e integral pagamento do preço, imputando-se o remanescente a eventuais penalidades pelo incumprimento do presente regulamento, em caso de amortização parcial daquele preço.
- 2 – A requerimento do adquirente, poderá o Município aceitar a modificação da garantia real por outra garantia que considere idónea, o que carece de deliberação fundamentada do Órgão Executivo.
- 3 – O adquirente obriga-se a fazer o registo provisório da aquisição, com a cláusula de inalienabilidade prevista na cláusula 17ª infra, assim como o registo provisório da hipoteca, antes da realização da escritura de aquisição.
- 4 – O adquirente obriga-se a fazer prova da conversão em definitivo desses registos no prazo de 30 dias contados da celebração da escritura.

15º

(Obrigação de manutenção de residência)

- 1 – Os adquirentes ficam obrigados a manter uma residência própria, efetiva e permanente no lote adquirido, por um período mínimo de quinze anos, contado da datada da emissão da licença de habitabilidade.
- 2 – A prova e contraprova da obrigação estabelecida no número anterior poderá ser efetuada por qualquer meio que o Município repute de idóneo.
- 3 – A superveniência de segunda habitação não acarreta a violação do disposto no n.º 1 supra, contanto que todas as indicações formais de residência, constantes das entidades públicas, permaneçam inalteradas e que não se verifique uma ausência dos adquirentes superior a 3 meses em cada ano, seguidos ou interpolados, no local correspondente à primeira habitação, ressalvada a verificação de força maior.
- 4 – A mudança de residência decorrente de emigração pode ser autorizada por deliberação da Câmara Municipal, a título excecional e mediante razões ponderosas, mediante requerimento fundamentado dos interessados, podendo aquele órgão fixar condições para o efeito.



16º

(Fiscalização dos pressupostos da aquisição)

A Câmara Municipal poderá exigir dos adquirentes dos lotes, a todo o tempo, prova da manutenção dos pressupostos de facto e de direito que presidiram à atribuição dos lotes e do cumprimento das demais condições estabelecidas no presente regulamento, sob pena de operarem as consequências previstas no art. 18º infra.

17º

(Cláusula de inalienabilidade)

1 – Os adquirentes ficam proibidos de alienar o lote pelo prazo de quinze anos, contado da data da decisão de adjudicação dos lotes, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no presente regulamento, ónus esse sujeito a registo predial.

2 – A perda da titularidade dos lotes pelos adquirentes adjudicatários, designadamente por venda em processo executivo ou em processo de insolvência é equiparada, para todos os efeitos legais, a incumprimento culposo do presente regulamento.

18º

(Incumprimento)

1 - O não cumprimento de alguma das condições estabelecidas no presente regulamento, em especial as constantes dos arts. 3º, 12º, 13º, 15º e 17º, constitui os adquirentes de cada lote na obrigação de pagamento, a título de cláusula penal, da quantia equivalente ao valor da avaliação do lote que lhe for atribuído, constante do **ANEXO II**, não havendo lugar à restituição do preço entretanto pago, no todo ou em parte, pela aquisição.

2 – Na eventualidade de a obra não ter sido iniciada, operará, cumulativamente à cláusula penal, a reversão da propriedade a favor do Município, aplicando-se o regime da execução específica previsto na lei civil (art. 830º do Código Civil), sendo que quaisquer obras realizadas ou implantadas no imóvel a partir da notificação de reversão serão, para todos os efeitos legais, equiparadas a benfeitorias de má-fé, sem lugar a qualquer compensação ou indemnização a favor dos adquirentes, que renunciam a esse direito através da adesão ao presente regulamento.



19º

(Derrogação de condições)

Perante motivos justificados e ponderosos, devidamente fundamentados e demonstrados, caso a caso, poderá o Município, mediante deliberação do Órgão Executivo, dispensar o adquirente de alguma ou algumas das condições estabelecidas no presente Regulamento, mediante o estabelecimento das condições que se entendam convenientes em função do interesse público e dos objetivos que presidiram ao regulamento.

20º

(Custos com a transmissão da propriedade)

Todos os custos decorrentes da transmissão da propriedade e constituição de hipoteca serão a cargo dos adquirentes, compreendendo, designadamente, IMT, imposto de selo, emolumentos notariais e atos de registo.

21º

(Escritura pública)

1 - A escritura que dará forma à transmissão da propriedade dos lotes e constituição de hipoteca será marcada por iniciativa do Município de Terras de Bouro, para o que notificará os interessados da data, hora e local da respetiva outorga, os quais se obrigam a fornecer todos os elementos e documentos necessários e a nela comparecer e outorgar.

2 – A não outorga da escritura no prazo fixado importará a perda do direito à aquisição do lote, constituindo o inadimplente na obrigação de pagamento da quantia de 5.000,00 € (cinco mil euros), a título de cláusula penal.

3 – As condições estabelecidas no presente regulamento integrarão a escritura de aquisição, na parte aplicável.

22º

(Preenchimento de lacunas)



Compete à Câmara Municipal deliberar acerca da interpretação e integração de lacunas emergentes do presente regulamento.

23º

(Vigência)

O presente Regulamento vigorará por tempo indeterminado, até que todos os lotes disponíveis se mostrem vendidos ou, independentemente disso, até que exista deliberação camarária que o faça cessar, deliberação essa que não deverá prejudicar os pedidos pendentes à data da mesma.

*

ANEXOS:

Anexo I – Descrição dos lotes.

Anexo II – Preço dos lotes.