

PROJETO DE REGULAMENTO PARA VENDA DE TERRENOS MUNICIPAIS DESTINADOS A CONSTRUÇÕES URBANAS

Nota Justificativa

A versão atualmente em vigor das “Normas Gerais para Alienação de Terrenos Municipais Destinados a Construções Urbanas”, propriedade do Município de Constância, remonta a 29 de setembro de 2004, data em que o documento foi aprovado pela Câmara Municipal de Constância.

Decorridos mais de 10 anos, importa proceder à sua adequação, tendo em conta as condições de mercado e socioeconómicas, assim como definir a legislação habilitante que sustenta essas mesmas normas.

O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, aplica às autarquias locais as disposições relativas aos bens imóveis do domínio público, nada dispondo quanto à alienação de imóveis integrantes do domínio privado, atendendo ao princípio da autonomia administrativa e financeira das autarquias locais.

Nesta matéria, a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, dispõe, na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º, sobre a competência para a alienação de bens imóveis integrantes do património municipal, bem como para a fixação das respetivas condições gerais de alienação.

Assim, importa estabelecer as regras a observar aquando da venda de lotes de terreno destinados a construções urbanas, integrantes do domínio privado do Município de Constância.

Quanto aos custos e benefícios das medidas projetadas, previstos no artigo 99.º do código do procedimento administrativo, importa esclarecer:

Benefícios:

- Introdução no mercado de lotes de terreno oferecidos 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 se processe de forma justa e com regras objetivas e transparentes;
- Simplificação, igualdade e rigor no procedimento de venda dos lotes de terreno;
- Criação de condições de habitação para a fixação de famílias, particularmente jovens, que se proponham fixar residência na área do Município de Constância, propiciando o aumento da população.

Custos:

- Limitação no acesso ao procedimento de venda dos terrenos, ficando o mesmo condicionado à disciplina prevista nas normas constantes do regulamento cujo projeto se apresenta para apreciação e aprovação;
- Vinculação do comprador ao cumprimento de prazos para iniciar e concluir a construção da habitação, assim como sujeição ao ónus de intransmissibilidade.

O Município de Constância, no uso das suas atribuições e competências que lhe estão cometidas pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, pela alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada

pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, apresenta o presente projeto de regulamento que se propõe submeter a deliberação do órgão executivo e posterior aprovação por parte do órgão deliberativo, após serem cumpridas as formalidades previstas nos artigos 97.º e seguintes do código do procedimento administrativo, aprovado pelo anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

O início do procedimento foi autorizado por deliberação do órgão executivo de 18/06/2015 e publicitado no sítio institucional do Município – www.cm-constancia.pt – nos termos do artigo 98.º do código do procedimento administrativo.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Enquadramento Legal

O presente regulamento é elaborado no âmbito da competência da câmara municipal atribuída pela alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho.

Artigo 2.º Objeto e Âmbito de Aplicação

O presente regulamento define as regras aplicáveis à alienação de lotes de terreno destinados a construção urbana (habitação), propriedade do Município de Constância.

CAPÍTULO II PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO

Artigo 3.º Valores Base de Venda

1. O preço base por metro quadrado dos lotes de terreno será fixado pela Câmara Municipal de Constância, mediante parecer da Comissão de Avaliação do Património Municipal, sendo o valor mínimo atribuído aquele pelo qual estão registados no património municipal.
2. Caso seja adotado critério diferente do estabelecido no número anterior, deverá o mesmo ser devidamente fundamentado.
3. O preço referido no número anterior é atualizado no início de cada ano civil, de acordo com a taxa de inflação, reservando a Câmara Municipal o direito de adotar diferente critério.

Artigo 4.º Publicidade da venda

Os lotes de terreno serão postos à venda por deliberação da Câmara Municipal ou por despacho do Presidente da Câmara, no caso de ocorrer delegação de competências, à qual será dada publicidade, mediante éditos de 30 (trinta) dias, com publicação de anúncio num jornal local, podendo também publicar-se noutros jornais, regionais ou nacionais, se assim for deliberado e na página eletrónica do Município, em www.cm-constancia.pt.

Artigo 5.º **Concurso Público**

1. A venda dos lotes de terreno será feita mediante concurso público, devidamente publicitado nos termos do artigo anterior, devendo conter os seguintes elementos:
 - a) A descrição de cada lote de terreno e respetiva localização;
 - b) O tipo de construção a que os lotes de terreno se destinam e suas características;
 - c) A indicação das áreas de implantação e de construção;
 - d) A indicação do número de pisos permitidos;
 - e) O preço base por lote de terreno;
 - f) A menção da inscrição na matriz e descrição na Conservatória do Registo Predial;
 - g) A indicação de outros elementos considerados relevantes.
2. No mês de janeiro de cada ano será emitido novo edital, com os lotes de terreno disponíveis para venda, o qual revoga o anteriormente em vigor.

Artigo 6.º **Concorrentes**

Serão admitidas propostas apresentadas por pessoas individuais, com mais de dezoito anos de idade.

Artigo 7.º **Propostas**

Os lotes de terreno serão vendidos por meio de apresentação de propostas, em carta fechada, nos termos abaixo indicados.

1. Os interessados na aquisição dos lotes de terreno deverão ter perfeito conhecimento do “Regulamento de venda de terrenos municipais destinados a construções urbanas”, o qual pode ser solicitado no Serviço de Património da Câmara Municipal de Constância ou consultado na página do Município, em www.cm-constancia.pt,» Informação e Apoio ao Município» Documentos Online» Normas, Posturas e Regulamentos.
2. As propostas deverão ser apresentadas em subscrito opaco e fechado, endereçado ao Presidente da Câmara Municipal de Constância, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o lote de terreno a que respeita, devendo conter todos os elementos de identificação pessoal, residência, número fiscal de contribuinte, assim como a indicação do valor, por algarismos e por extenso, do lote de terreno que pretende adquirir, conforme modelo ANEXO I.
3. As propostas serão entregues no Serviço de Património da Autarquia, sito na Estrada Nacional 3, N.º 13, 2250-028 Constância, durante as horas normais de expediente, entre as 9h00 e as 12h30 e entre as 14h00 e as 16h30.
4. O ato público de abertura das propostas realizar-se-á mensalmente, na primeira quarta feira de cada mês, pelas 14h30m, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município, com todas as propostas até aí entregues, perante a Comissão para esse fim designada, por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.
5. No caso de existirem propostas com valores iguais, abrir-se-á imediatamente licitação entre os concorrentes, com lanços não inferiores a € 100,00 (cem euros), sendo o lote de terreno adjudicado a quem o licitar pelo maior lanço. Inicia a licitação o concorrente que tiver entregue em primeiro lugar a proposta.

6. As propostas que não estejam representadas no ato público de abertura, pelo proponente ou por quem o represente, ou que sejam alvo de desistência, serão consideradas nulas.

Artigo 8.º **Adjudicação Provisória**

1. A adjudicação de cada lote de terreno é atribuída, provisoriamente, pela Comissão, ao concorrente que apresente o preço mais elevado para a sua aquisição.
2. No final do ato público de abertura das propostas é elaborado o respetivo auto de adjudicação provisória que será assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório ou por quem o represente.

Artigo 9.º **Adjudicação Definitiva**

1. A decisão de adjudicação definitiva ou não adjudicação compete à Câmara Municipal de Constância ou ao Presidente da Câmara, no caso de se verificar delegação da competência.
2. O adquirente deve ser notificado dessa decisão, por carta registada, com aviso de receção, no prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, a contar da adjudicação provisória.

Artigo 10.º **Pagamento**

1. O pagamento dos lotes de terreno será feito do seguinte modo:
 - a) 10% do valor da adjudicação, no prazo de 15 (quinze) dias seguidos, a contar da data da comunicação da adjudicação definitiva ao concorrente, como sinal e início de amortização;
 - b) Os restantes 90% no ato da celebração da escritura de compra e venda.
2. O adquirente poderá solicitar prazo de pagamento diferente do estipulado no número anterior, sendo, nesse caso, objeto de apreciação e despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.
3. No caso de incumprimento, por parte do adquirente, do disposto nos números anteriores, a adjudicação considera-se anulada, revertendo a importância a que se refere a alínea a) do n.º 1, caso já tenha sido liquidada, a favor da Câmara Municipal de Constância.
4. A devolução dos valores entretanto pagos, só terá lugar se o adquirente comprovar que a escritura não pode ser realizada por motivos totalmente alheios à sua vontade, designadamente a não obtenção de crédito bancário.
5. Os adquirentes de lotes de terreno usufruem de isenção da TMU – Taxa devida pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanas.

Artigo 11.º **Condicionantes**

1. Os concorrentes a quem venham a ser adjudicados os lotes de terreno, ficam obrigados a:
 - a) Observar todas as normas dos instrumentos de planeamento em vigor, que poderão ser consultadas na página eletrónica do Município de Constância, assim como as respeitantes às operações de loteamento, caso aplicável, que podem ser consultadas na Câmara Municipal de Constância, durante as horas normais de expediente;

- b)** Apresentar o projeto de arquitetura no prazo de 8 (oito) meses a contar da data da adjudicação definitiva, e os projetos de especialidades no prazo de 6 (seis) meses a contar da data da notificação da aprovação daquele, se o procedimento de controlo administrativo aplicável for a licença ou, apresentar o projeto de arquitetura, os projetos de especialidades e demais elementos aplicáveis, no prazo de 10 (dez) meses a contar da data da adjudicação definitiva se o procedimento de controlo administrativo aplicável for a comunicação prévia.
- c)** Iniciar a construção no prazo de 18 (dezoito) meses a contar da data da adjudicação definitiva, em caso de licenciamento e imediatamente após o pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, devendo concluir a construção aprovada no prazo de 24 (vinte e quatro) meses seguintes;
- 2.** Os prazos referidos nas alíneas anteriores poderão ser prorrogados, em casos excepcionais, devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal de Constância.
- 3.** Consideram-se concluídas as construções, quando tenha sido emitido o Alvará de Autorização de Utilização.
- 4.** Os lotes de terreno adquiridos e as edificações ou outras benfeitorias nele existentes não poderão ser alienados entre vivos, por qualquer ato ou contrato, gratuito ou oneroso, durante os 10 (dez) anos seguintes, após a emissão do Alvará de Autorização de Utilização. Dentro do referido prazo, a Câmara Municipal de Constância poderá autorizar a alienação, ponderadas as circunstâncias particulares de cada caso.

Artigo 12.º **Direito de Reversão**

- 1.** A falta de cumprimento de qualquer das condições, importará a rescisão do contrato, revertendo para o Município de Constância, o lote de terreno assim como todas as edificações ou outras benfeitorias nele existentes, sem que haja lugar à restituição, pela Autarquia, de qualquer das importâncias pagas pela aquisição do lote, ou pagamento de qualquer indemnização pelas benfeitorias feitas.
- 2.** A cláusula de reversão constante no presente artigo está sujeita a registo nos termos previstos no Código do Registo Predial.

Artigo 13.º **Garantias**

A Câmara Municipal de Constância poderá autorizar a constituição de hipoteca ou outras garantias reais sobre o lote de terreno, se ao adquirente se tornar necessário recorrer ao crédito para realização das obras.

Artigo 14.º **Escritura de Compra e Venda**

- 1.** A escritura de compra e venda do lote de terreno ao adquirente será celebrada, em Constância, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data da adjudicação definitiva, devendo na mesma constar que obedece ao disposto no presente regulamento, em especial no que respeita às condicionantes referidas nos artigos 11.º e 12.º, cujas cláusulas devem ser sujeitas a registo, nos termos previstos no Código do Registo Predial.
- 2.** Todas as despesas legais resultantes da celebração da escritura serão da responsabilidade do adquirente.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 15.º
Casos Omissos e de Interpretação

Os casos omissos assim como quaisquer dúvidas sobre o preceituado no presente regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal de Constância.

Artigo 16.º
Resolução de Litígios

É da competência exclusiva do Tribunal Judicial da Comarca de Abrantes a resolução de qualquer litígio resultante da venda dos lotes de terreno.

Artigo 17.º
Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicitação, nos termos legais.

ANEXO I

“PROPOSTA”

..... (nome) (NIF)
residente em, freguesia de,
código postal/....., concelho de propõe o valor de €
(em algarismos), (por extenso), pela aquisição do prédio
abaixo identificado, cuja venda foi publicitada pelo Edital N.º, de/...../.....(data), nos
termos e condições constantes no “Regulamento de venda de terrenos municipais destinados a
construções urbanas”, do qual tem perfeito conhecimento.

Identificação do imóvel:

Localização:

Artigo matricial:

Descrição na Conservatória:

Local/Data:

O Concorrente,
