

REGULAMENTO MUNICIPAL
DE
ALIENAÇÃO DE LOTES MUNICIPAIS PARA RESIDÊNCIA PERMANENTE

PREÂMBULO

A atração e fixação de população nos territórios de baixa densidade revelam ser, provavelmente, os principais desafios de quem exerce o poder executivo nestes locais.

No concelho de Alvaiázere, há várias décadas que se vai intensificando a perda demográfica e o envelhecimento da população, sendo absolutamente premente tomar medidas que potenciem a inversão deste paradigma.

Embora conscientes de que a atração de pessoas a estes territórios depende, em larga medida, de uma estratégia nacional para a baixa densidade, a Câmara Municipal tem vindo a implementar políticas com vista a potenciar a fixação de população no concelho.

Pretende-se, desta forma, proceder à criação de um instrumento que estimule a fixação de pessoas, em particular de jovens, no concelho de Alvaiázere, indo-se ao encontro da estratégia política do executivo camarário, que procura alear o estímulo à criação de oportunidades de emprego, (de que é exemplo o Programa Alvaiázere+), com mecanismos promotores de qualidade de vida, ambos pilares estruturais à fixação de população, sendo que, no que respeita a este último capítulo, se revela de especial relevância a facilidade e o custo no acesso à habitação.

Assim, decorrido o procedimento de elaboração previsto na Lei, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Alvaiázere aprova, sob forma de regulamento, o Regulamento Municipal de Alienação de Lotes Municipais para Residência Permanente, nos termos da alínea j), do artigo 23.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, cujo Projeto foi publicado pelo Aviso n.º ____/____, do Município de Alvaiázere, na 2.ª série do Diário da República n.º ____, de ____ de _____ de 202__, disponibilizado para consulta presencial na Subunidade Orgânica de Apoio ao Município e Tesouraria e na página electrónica do Município de Alvaiázere, em www.cm-alvaiazere.pt, com vista à sua consulta pública por 30 dias.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Norma habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do nº 7 do artigo 112º e do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alíneas h), i) e n) do nº 2 do artigo 23º conjugadas com a alínea k) do nº 1 do artigo 33º e com a alínea g) do nº 1 do artigo 25º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro,

do regime financeiro das autarquias locais, aprovado pela Lei nº 73/2013, de 3 de Setembro, na redação vigente, da Lei das bases gerais da política dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo, aprovado pela Lei nº 31/2014, de 30 de maio e do Decreto-Lei nº 797/76, de 6 de novembro, na redação vigente, com as devidas adaptações.

Artigo 2º

Conceitos

Acordo Direto – Forma de alienação por negociação direta entre o Município e os interessados.

Agregado familiar – O conjunto de pessoas constituído pelo interessado/adquirente, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva, há mais de dois anos em condições análogas à dos cônjuges, designadamente em união de facto, pelos ascendentes e descendentes ou afins na linha reta ou até ao 2º 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, e outras que vivam em coabitação com o adquirente, desde que devidamente fundamentada e comprovada.

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.

Lotes para habitação própria – Terreno destinado à construção de habitação para residência habitual permanente.

Interessado – Toda a pessoa que pretenda adquirir um lote para construção de habitação própria.

Residência habitual permanente – 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.

União de facto – Relação com mais de 2 anos, desde que declarada para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS).

Artigo 3º

Objeto

1. O presente Regulamento estabelece as regras a que deve obedecer o procedimento de alienação, em propriedade plena, de lotes, propriedade do Município de Alvaiázere, destinados à construção de habitação própria permanente.

2. Com a alienação dos referidos lotes, através da uniformização de critérios de atribuição, pretende-se estimular a fixação de pessoas no concelho de Alvaiázere e a revitalização da sua economia.

Artigo 4º

Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento aplica-se ao procedimento de alienação, em propriedade plena, de lotes municipais destinados à autoconstrução de habitação própria permanente dos respetivos adquirentes.
2. Compete à Câmara Municipal definir os lotes aos quais deva ser dado o destino previsto no número anterior, ficando a sua transmissão sujeita às disposições constantes deste Regulamento.
3. As construções a edificar nos lotes respeitarão as regras constantes nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, nos respetivos alvarás de loteamento e bem assim em toda a legislação, normas e regulamentos em vigor para a edificação e construção aplicáveis.

Artigo 5º

Destinatários dos lotes

1. São destinatários das habitações os cidadãos nacionais ou estrangeiros que residam legalmente em Portugal, maiores de idade ou emancipados, casados ou em união de facto e cuja média de idades não seja superior a 35 anos, que não possuam habitação própria.
2. Para efeitos do presente regulamento entende-se que o concorrente não possui habitação própria, quando 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.

Artigo 6º

Formas de alienação

Os lotes de terreno objeto deste Regulamento poderão ser alienados através de concurso.

CAPÍTULO II

CONCURSO

Secção I

Condições Gerais

Artigo 7º

Inscrição

1. Todos os interessados devem proceder a uma inscrição.

2. A inscrição é feita na Câmara Municipal de Alvaiázere através do preenchimento e entrega da ficha de inscrição, cujo modelo é aprovado pela Câmara Municipal.

Artigo 8º

Alteração de dados

É obrigação dos interessados comunicar à Câmara Municipal de Alvaiázere 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 atualização dos dados da ficha de inscrição.

Artigo 9º

Atribuição

Só pode ser atribuído um lote por pessoa ou agregado familiar, ficando o interessado excluído de outros concursos ou atribuições que a Câmara Municipal de Alvaiázere venha a fazer em toda a área do concelho.

Artigo 10º

Preço dos lotes

O preço dos lotes a alienar será fixado pela Câmara Municipal de Alvaiázere, tendo em conta a respetiva localização e tipologia e o estímulo à fixação de população no concelho de Alvaiázere.

Artigo 11º

Cumprimento das obrigações fiscais e outros encargos

1. O adquirente deve ter a sua situação perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e contributiva perante a Segurança Social regularizada.
2. Nenhum elemento que compõe o respetivo agregado familiar pode ter dívidas ao Município, aos serviços municipalizados ou a empresas locais de natureza municipal, ser ex. arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou com despejo administrativo decretado, ser p. ex. arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal ou tenha sido identificado como ocupante ilegal de um fogo habitacional municipal.
3. Todas as obrigações fiscais e quaisquer outros encargos, nomeadamente o pagamento da despesa da escritura pública, respeitantes à alienação das habitações, correm por conta do adquirente.

Artigo 12º

Condições de Pagamento

O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

- Pagamento de 10% até dois dias úteis após o ato de atribuição e o restante valor no ato da escritura de compra e venda.

Artigo 13º

Divulgação

O concurso de seleção é aberto por deliberação da Câmara Municipal de Alvaiázere, e divulgado mediante aviso de abertura das candidaturas através de edital, afixado nos locais de estilo, nos jornais locais e/ou regionais editados ou distribuídos na área da Autarquia e num jornal de grande circulação a nível nacional, e através de meios digitais, nomeadamente, na página eletrónica da Câmara Municipal, em www.cm-alvaiazere.pt, tudo nos termos do artigo 56º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na redação vigente bem como em outros meios entendidos por convenientes, donde conste, nomeadamente:

- a) Identificação, localização, quantidade e características dos lotes;
- b) Preço do m² e preço base de cada lote de terreno a alienar;
- e) Prazo para apresentação de candidaturas;
- f) Critérios de seleção;
- g) Condições de participação/admissão ao concurso;
- h) Modalidades de pagamento;
- i) Data de encerramento do procedimento e validade do concurso;
- j) Local e horário onde serão recebidas as candidaturas, prestados os esclarecimentos necessários aos concorrentes e facultados os impressos do concurso.
- k) Outros elementos considerados relevantes para o procedimento.

Secção II

Condições Específicas

Artigo 14º

Participação e admissão ao concurso

1. No concurso podem participar os cidadãos que cumpram as condições expostas no artigo 5º.
2. A participação no concurso efetua-se mediante a entrega, direta ou por carta registada com aviso de receção dentro do prazo de candidatura, de impresso próprio cujo modelo é aprovado pela Câmara Municipal, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, devidamente preenchido e assinado, acompanhado dos seguintes documentos:
 - a) Fotocópia do cartão de cidadão do interessado e do cônjuge, quando aplicável, ou equiparado;

- b) Declaração da Autoridade Tributária comprovativa dos prédios que os membros do agregado familiar possuem;
- c) Atestado da Junta de Freguesia que confirme o número de anos de residência do interessado em determinada freguesia, do respetivo concelho;
- d) Documentos que atestem o número de anos que o candidato, ou o cônjuge, trabalha no concelho de Alvaiázere;
- e) Os candidatos desempregados deverão comprovar a sua situação, através de declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, acompanhada de cópia do recibo do último subsídio de desemprego ou, declaração da Segurança Social conforme não o recebem;
- f) Documento de identificação dos filhos e de outros menores que residam com os candidatos, comprovando o vínculo existente.

Artigo 15º

Critérios de classificação

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

- a) C1 – Concelho de residência
- b) C2 – Local do exercício profissional
- c) C3 – Agregado familiar
- d) C4 – Naturalidade

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

$$CF = C1+C2+C3+C4$$

3. A pontuação do critério C1, concelho de residência, será determinada pelos seguintes parâmetros:

- a) Residência no concelho de Alvaiázere há dez ou mais anos, de pelo menos um dos membros do agregado familiar – 40 pontos
- b) Residência no concelho de Alvaiázere há cinco ou mais anos, mas há menos de dez, de pelo menos um dos membros do agregado familiar – 35 pontos
- c) Residência no concelho de Alvaiázere há um ou mais anos, mas há menos de cinco, de pelo menos um dos membros do agregado familiar – 30 pontos
- d) Residência no concelho de Alvaiázere há menos de um ano, de pelo menos um dos membros do agregado familiar – 25 pontos
- e) Residência num concelho limítrofe ao de Alvaiázere – 15 pontos

4. A pontuação para o critério C2, local do exercício profissional, será determinada pelos seguintes parâmetros:

- a) Exercício profissional no concelho de Alvaiázere – 25 pontos

- b) Exercício profissional num concelho limítrofe ao de Alvaiázere – 10 pontos
5. A pontuação para o critério C3, agregado familiar, será determinada pelos seguintes parâmetros:
- a) Mais do que quatro elementos – 10 pontos;
 - b) Quatro elementos – 8 pontos;
 - c) Três elementos – 6 pontos;
 - d) Dois elementos – 4 pontos.
6. A pontuação do critério C4, naturalidade, será determinada pelos seguintes parâmetros:
- a) Naturalidade no concelho de Alvaiázere do candidato ou de pelo menos um dos membros do agregado familiar – 25 pontos;
 - c) Naturalidade num concelho limítrofe ao de Alvaiázere, do candidato ou de pelo menos um dos membros do agregado familiar – 10 pontos.

Artigo 16º

Forma de classificação/seleção

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 efetivos, tantos concorrentes quantos são os 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 concelho de residência, à naturalidade e finalmente ao local do respetivo exercício profissional.
4. Na eventualidade do empate subsistir recorrer-se-á ao sorteio.
5. Da aplicação dos critérios de seleção é lavrada ata.

Artigo 17º

Resultados do concurso/seleção

1. No prazo máximo de 15 dias úteis após a data em que é lavrada a ata de seleção, a Câmara Municipal homologará a lista provisória da seleção, 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 seleção dos concorrentes.

Artigo 18.º

Atribuição e venda dos lotes

1. Após a afixação da lista de atribuição definitiva dos lotes, é lavrado um título de alienação, um auto, designado de “auto de venda”, com a descrição do imóvel, respetivas condições de pagamento e identificação do adquirente, ao qual é entregue o original.
2. Decorrido o prazo mencionado no número anterior sem que os concorrentes selecionados diligenciem naquele sentido, serão os mesmos considerados não interessados, perdendo o direito a adquirir o lote.
4. Em caso de desistência o candidato classificado imediatamente a seguir, ocupa a posição deste, pela ordem descrita na lista definitiva.

Artigo 19º

Exclusão dos concorrentes

A Câmara Municipal exclui os concorrentes que tenham prestado falsas declarações.

Secção III

Situações Excecionais

Artigo 20º

Alteração excecional dos critérios de classificação

Em situações excecionais e devidamente justificadas, de acordo com os objetivos sociais a atingir pelo Município, pode a Câmara Municipal de Alvaiázere definir critérios de classificação diferentes dos previstos no artigo 15º.

CAPÍTULO III

INCUMPRIMENTO

Artigo 21º

Exclusão e perda do direito à aquisição do lote

1. A não apresentação por qualquer candidato da documentação exigida no prazo de candidatura a que alude o nº 2 do artigo 14º, ou a não comparência no ato da celebração do contrato de compra e venda, implica a sua exclusão com a consequente perda do direito à aquisição do lote que lhe foi atribuído.
2. Constituem exceções ao número anterior, as situações nas quais os candidatos apresentem dentro do prazo para a entrega dos documentos, requerimento no qual indiquem motivos atendíveis quanto ao incumprimento que possam ser considerados justificados pela Câmara Municipal.
3. O não cumprimento do pagamento dos 10% a que alude o artigo 12º ou do remanescente do valor do lote atribuído, implica a exclusão do candidato faltoso, com a consequente perda

do direito à aquisição do lote que lhe havia sido atribuído, revertendo a favor do Município as quantias entregues.

Artigo 22º

Resolução do contrato e reversão do direito de propriedade

1. Implica a resolução unilateral, pela Autarquia, do contrato de compra e venda com a consequente reversão para o Município do direito de propriedade do lote e das eventuais benfeitorias, bem como da construção edificada, sem que o adquirente tenha direito à restituição das quantias recebidas a título de pagamento do lote ou a qualquer indemnização ou compensação:

- a) o incumprimento dos prazos previstos no presente regulamento;
- b) a não conclusão da construção de habitação própria permanente num prazo de 36 meses após o ato da escritura de compra e venda;
- c) o desvio na utilização dos lotes, aplicando os mesmos a fins diferentes do estabelecido no presente Regulamento.

2. O prazo referido na alínea b) do número anterior pode ser prorrogado por um período máximo de 12 meses, por deliberação da Câmara Municipal, após requerimento do adquirente.

3. A comunicação da resolução será feita por carta registada com aviso de receção com 30 dias de antecedência.

4. A resolução operada nos termos dos números anteriores oferece ao Município o direito de, junto da Conservatória do Registo Predial, cancelar unilateralmente a inscrição da propriedade a favor do então adquirente, mediante deliberação nesse sentido da Câmara Municipal, sem quaisquer outras formalidades.

5. Do respetivo contrato de compra e venda deverá expressamente constar a cláusula da condição resolutiva constante do presente artigo.

6. Em caso de reversão do direito de propriedade do lote, o devedor faltoso tem a obrigação de proceder ao cancelamento dos respetivos registos de quaisquer ónus que recaiam sobre o lote ou a construção.

CAPÍTULO IV

ÓNUS DE INALIENABILIDADE E O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 23º

Ónus de Inalienabilidade

1. A venda dos lotes e construções neles edificados está sujeita a uma cláusula de inalienabilidade pelo período de dez anos, contados a partir da data da celebração do contrato de compra e venda.
2. Em casos excepcionais, devidamente fundamentados e aceites pela Câmara Municipal, podem ser efetuadas transmissões *inter vivos* dos lotes e construções neles edificados antes do decurso do prazo referido no número anterior.
3. O ónus de inalienabilidade deve constar obrigatoriamente do contrato de compra e venda, bem como do inerente registo predial.
4. O ónus de inalienabilidade indicado no número anterior cessa, salvo se outro regime decorrer da legislação aplicável:
 - a) ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente;
 - b) venda em execução fiscal;
 - c) venda por execução de dívidas contraídas com a aquisição do próprio lote e desde que este tenha sido dado como garantia do crédito obtido;
 - d) automaticamente decorrido o prazo previsto.
5. O ónus de inalienabilidade é cancelado mediante declaração da Câmara Município confirmando o decurso do prazo ou outro motivo indicado no número anterior.
6. Durante o prazo referido no n.º 1 do presente artigo, os imóveis destinam-se exclusivamente à residência permanente dos adquirentes e respetivos agregados familiares, não sendo permitido o seu arrendamento ou a cedência a qualquer título, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 24º

Exercício do direito de preferência

O Município gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alienação, por ato *inter vivos*, dos lotes e das construções neles edificadas.

CAPÍTULO V

GARANTIA REAL

Artigo 25º

Hipoteca

1. Os adquirentes ficam autorizados pelo Município a constituir hipotecas sobre os lotes desde que aquelas se destinem a garantir financiamentos para a compra dos lotes e/ou para a construção das habitações próprias permanentes.
2. Reconhecendo o Município plena validade, subsistência e eficácia das hipotecas dos imóveis destinadas a garantir financiamentos para a compra dos lotes e/ou para

construção das habitações, mesmo em caso de exercício do direito de reversão, conquanto:

- a) seja prestada outra garantia pelo adquirente (sobre outro bem deste ou de terceiro), ou outra garantia que o Banco - credor hipotecário aceite¹.
 - b) O Município receba com a venda uma garantia prestada a seu favor pelo adquirente².
3. Em caso de reversão de um lote, a restituição do preço do lote ao comprador, sem atualização e com a dedução de 1/3 do valor, será efetuada através de pagamento direto à instituição de crédito com hipoteca registada que tenha financiado a compra do lote e/ou a construção.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26º

Casos omissos

Sem prejuízo da legislação e demais regulamentação supletivamente aplicável, os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 27º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor após a sua publicação, nos termos gerais.

¹ Para o caso de ocorrer a reversão da propriedade do prédio urbano/rústico para o Município, de modo a diminuir os riscos para o Município.

² Se o crédito ao banco não for pago pelo adquirente em determinado prazo. Eventualmente, até, o Município poderá ceder aquela garantia ao banco na condição de este, em contrapartida, distratar a hipoteca sobre o bem revertido.