MUNICÍPIO DE AROUCA

Regulamento n.º 644/2021

Sumário: Regulamento da Venda de Lotes de Terreno do Loteamento de Vila Pavão — Escariz.

Regulamento — Venda de Lotes de Terreno do Loteamento de Vila Pavão — Escariz

Como é do conhecimento geral, o nosso concelho, à semelhança da maioria dos concelhos mais interiores, há várias décadas que vem sentido a perda demográfica e o envelhecimento da população.

Grande parte devido à falta de oferta de habitação ou de terrenos para esse fim a preços acessíveis, particularmente para a população mais jovem, em início de vida.

Deste modo, um dos grandes desafios deste executivo camarário é tentar inverter este paradigma através da criação de políticas com vista a atração e fixação da população, nomeadamente a mais jovem, no nosso Município.

Tendo em conta estes objetivos, foi aprovada a alteração do loteamento de Vila Pavão com vista a disponibilizar, para venda, mais lotes, com destino à construção de habitações, no seguimento do já anteriormente criado para esse fim e cujos lotes já se encontram todos vendidos.

Refira-se, ainda, que nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada por uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência referem-se os seguintes benefícios:

Introdução no mercado de lotes de terreno comercializados 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 Arouca, propiciando o aumento da população.

Relativamente aos custos das medidas previstas neste regulamento, temos de referir a 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 e a vinculação do comprador ao cumprimento de prazos para iniciar e concluir a construção da habitação, assim como sujeição ao ónus de inalienabilidade.

O início do procedimento foi autorizado por deliberação do órgão executivo de 06/04/2021 e publicitado no sítio institucional do Município — www.cm-arouca.pt — nos termos do artigo 98.º do código do procedimento administrativo, não se tendo ninguém constituído como interessado no procedimento.

Assim, ao abrigo do preceituado no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alíneas *i*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º conjugadas com a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º e com a alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, elabora-se o presente regulamento de venda dos lotes do loteamento de Vila Pavão.

Artigo 1.º

Objeto

1 — Refere-se o presente Regulamento ao concurso para adjudicação de 13 lotes de terreno, identificados na planta anexa (anexo I), sitos no Loteamento de Vila Pavão, freguesia de Escariz, com destino à construção de habitações unifamiliares.

2 — Cabe à Câmara Municipal decidir sobre o momento mais oportuno para a alienação, o número de lotes a alienar em cada momento e a base de licitação dos que sejam postos a concurso.

3 — As infraestruturas urbanísticas são da responsabilidade da Câmara Municipal, que as concluirá no prazo máximo de dois anos a contar da data da última arrematação.

4 — As referidas infraestruturas compreendem: construção de arruamentos, passeios, baias de estacionamento, redes de distribuição de água e de drenagem de águas pluviais e residuais domésticas, telefone e de eletricidade.

Artigo 2.º

Condições Gerais de Venda

1 — Os adquirentes dos lotes de terreno a que se refere o artigo anterior, ficam sujeitos às seguintes obrigações:

a) Construção de um edifício em estrita obediência ao projeto a aprovar pela Câmara Municipal, ao loteamento aprovado, e às demais normas regulamentares de construção e de ordenamento aplicáveis;

b) A construção do edifício terá obrigatoriamente de ser iniciada no prazo de um ano contado do deferimento do pedido de licenciamento ou do pagamento das taxas no caso de comunicação prévia e concluída no prazo máximo de três anos a contar da mesma data;

c) O projeto, terá que ser entregue na Câmara Municipal, acompanhado de todos os elementos que o devem instruir, para licenciamento, no prazo máximo de 180 dias contados da data de celebração da escritura de compra e venda do respetivo lote.

2 — Em casos excecionais, devidamente justificados por escrito e aceites pela Câmara Municipal podem, a requerimento dos interessados, ser prorrogados os prazos estabelecidos nas alíneas anteriores, sempre por períodos certos e determinados.

3 — A construção dos prédios será sempre precedida do competente licenciamento municipal ou da apresentação da comunicação prévia.

4 — Durante o prazo de quinze anos, contados da data de celebração da escritura a que alude a alínea *c*) do n.º 1, os lotes de terreno, bem como os edifícios neles construídos, não poderão ser alienados entre vivos, arrendados ou onerados, nem tão pouco poderá ser cedido o seu gozo a qualquer título.

§ primeiro — É contudo permitida a constituição de hipoteca sobre o lote para garantia de financiamento à construção do edifício ou à realização de obras neste, quando obtido junto de instituições de crédito.

§ segundo — O ónus de inalienabilidade, não oneração e não cedência do gozo do lote, com a exceção consignada no parágrafo antecedente, deverá constar da escritura de alienação desse lote ao arrematante, devendo este fazer prova do registo desse ónus na Conservatória do Registo Predial, no prazo de 90 dias úteis contados da data da escritura.

Artigo 3.º

Cumprimento das Obrigações

1 — O não cumprimento das obrigações referidas no artigo anterior é causa de imediata resolução do contrato, ficando o adquirente apenas com o direito:

a) ao recebimento de metade da quantia correspondente ao preço do lote que haja pago apenas com a correção monetária eventualmente devida;

b) a uma indemnização calculada com base no enriquecimento sem causa, correspondente ao valor das obras realizadas;

2 — O valor das obras referidas na alínea *b*) do número anterior, será calculado por três peritos:

§ primeiro — um dos peritos será nomeado pela Câmara, outro pelo adquirente do lote e o terceiro será escolhido pelos dois primeiros.

§ segundo — Se não houver acordo na escolha do terceiro perito, recorrer-se-á a arbitragem judicial.

§ terceiro — O valor das obras será o indicado pela maioria dos peritos.

§ quarto — Não sendo possível fixar o valor das obras de acordo com o que se dispõe nos parágrafos anteriores, será o mesmo fixado judicialmente.

Artigo 4.º

Forma de Venda

1 — A alienação dos lotes de terreno é feita em hasta pública e postos em praça pela ordem alfanumérica que os identifica.

2 — Só é permitida licitação por parte dos concorrentes admitidos ao concurso nos termos do artigo 5.º

3 — O local, data e hora para licitação serão fixados por despacho do Presidente da Câmara, do qual será dada publicidade através de aviso afixado no átrio do Edifício dos Paços do Concelho e da comunicação escrita, sob registo e com aviso de receção, aos concorrentes admitidos.

4 — Na licitação não serão permitidos lanços inferiores a 250€ — duzentos e cinquenta euros.

5 — A adjudicação de cada lote será efetuada ao licitante que fizer a oferta mais elevada.

6 — A licitação dos lotes de terreno só poderá ser efetuada pelo próprio concorrente ou pelo seu procurador, desde que este exiba, no início da praça, a procuração com poderes para tal.

7 — Ao concorrente a quem seja adjudicado um lote de terreno, é vedado o direito de licitar os restantes.

Artigo 5.º

Concurso de Admissão

1 — O concurso de admissão será aberto por meio de aviso publicado nos lugares públicos do costume e, pelo menos, num dos jornais locais.

2 — O prazo do concurso é de 11 dias úteis contados do dia seguinte ao da publicação no jornal a que alude o número anterior.

§ único — em caso de publicação em mais que um jornal, o prazo conta-se da data da última publicação.

3 — Findo o prazo, será elaborada a lista provisória dos concorrentes admitidos, admitidos condicionalmente e excluídos.

4 — Os candidatos admitidos condicionalmente e excluídos serão notificados por via postal, sob registo com aviso de receção, podendo os primeiros preencher as deficiências de instrução da sua candidatura, no prazo máximo de cinco dias úteis, contados do dia seguinte ao da notificação.

5 — A lista definitiva será elaborada após o decurso do prazo referido no número anterior e submetida à aprovação do Presidente da Câmara.

6 — No caso de não haver candidatos admitidos condicionalmente e ou excluídos, a lista a que se refere o n.º 3 será desde logo considerada definitiva.

7 — Da lista será dada publicidade através de aviso afixado no Edifício dos Paços do Concelho.

Artigo 6.º

Requisitos de Admissão

1 — São apenas admitidos ao concurso para a arrematação dos lotes destinados à construção de habitações unifamiliares os cidadãos que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Que sejam maiores ou emancipados;

b) Com idade igual ou inferior a 40 anos;

c) Que residam permanentemente no concelho de Arouca ou sejam naturais do mesmo concelho;
d) 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 com destino à habitação.

3 — Considera-se como fazendo parte do agregado familiar do concorrente o seu cônjuge ou a pessoa com quem viva em união de facto e os respetivos dependentes que se encontrem a seu cargo.

4 — Caso não surjam candidatos que cumpram os requisitos referidos nas alíneas *b*) e *c*) do n.º 1 para a arrematação da totalidade dos lotes, a Câmara Municipal poderá admitir ao concurso outros cidadãos.

Artigo 7.º

Formalização das Candidaturas

1 — Todos os interessados devem formalizar a sua candidatura em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, de acordo com o modelo anexo (anexo II) a este Regulamento dentro do prazo de abertura de concurso.

2 — O requerimento referido no número anterior deverá ser instruído com os seguintes elementos:

Atestado de residência, comprovativo da residência em freguesia do concelho de Arouca;
Fotocópia dos B. I. ou do cartão de cidadão e do número de contribuinte;
No caso de apresentarem fotocópia do cartão de cidadão, terão, ainda, de juntar a certidão de nascimento os que forem naturais do concelho de Arouca mas que aqui não residam;
Certificado da constituição do agregado familiar obtido através do Portal das Finanças.
Declaração da Autoridade Tributária comprovativa dos prédios urbanos que os membros do agregado familiar possuem.

Artigo 8.º

Pagamentos

1 — Os arrematantes dos lotes de terreno depositarão nos cofres da Câmara, importância correspondente a 20 % do valor da adjudicação, no prazo de dois dias úteis contados da arrematação.

§ único — Se o depósito não for feito dentro do prazo fixado, considerar-se-á, desde logo, a adjudicação sem efeito, ficando o adjudicatário obrigado a indemnizar a Câmara Municipal de todos os prejuízos a que tiver dado causa, no mínimo de 750€ — setecentos e cinquenta euros — a título de cláusula penal.

2 — O pagamento dos restantes 80 % será efetuado na data da celebração da escritura de compra e venda.

Artigo 9.º

Disposições Finais

1 — Os encargos fiscais devidos pela arrematação e transmissão dos lotes, designadamente o IMT, bem como os emolumentos e outras despesas com a escritura são da conta do adjudicatário.

2 — As dúvidas ou omissões suscitadas na interpretação do presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

01/07/2021. — A Presidente da Câmara, *Margarida Belém.*

ANEXO I

MUNICÍPIO DE AROUCA

REGISTO DE ENTRADA

VENDA DE LOTES NO LOTEAMENTO DE VILA PAVÃO - CONCURSO DE ADMISSÃO

Ex.mo Senhor

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE AROUCA

REQUERENTE

_____

com residência/sede no(a) Lugar/Rua _____

n.º_____, freguesia de _____, Município de _____

contribuinte fiscal nº/pessoa colectiva nº ☐☐☐☐☐☐☐☐☐, legalmente representada por

_____

OBJECTO DO PEDIDO

Solicita a admissão ao concurso para adjudicação de lotes no loteamento de Vila Pavão, freguesia de Escariz, para o que junta:

- ☐ atestado de residência
- ☐ fotocópia do B.I.
- ☐ fotocópia do cartão de cidadão
- ☐ fotocópia do número de contribuinte
- ☐ certidão de nascimento
- ☐ certificado da constituição do agregado familiar (obtido através do Portal das Finanças)
- ☐ declaração da Autoridade Tributária comprovativa dos prédios urbanos do agregado familiar

ASSINATURA

Espera Deferimento.

Assinatura do Requerente,

Data: ___ de _____ de 20_____

_____

cartão de cidadão nº/bilhete de identidade nº _____, emitido em ☐☐—☐☐—☐☐

O Funcionário _____