

**MUNICÍPIO DA CHAMUSCA****Aviso n.º 22129/2021**

Sumário: Regulamento Municipal de Venda de Lotes para a Construção de Habitações na Urbanização do Casal da Parreira de Baixo.

Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado, Dr., na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Chamusca, faz público, ao abrigo das disposições conjugadas previstas nas alíneas *b)* e *t)* do artigo 35.º e no artigo 56.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que por deliberação da Câmara Municipal da Chamusca, tomada na sua reunião ordinária realizada a 17/08/2021, foi aprovado o projeto do Regulamento Municipal de Venda de Lotes para a construção de Habitações na “Urbanização do Casal da Parreira de Baixo”, dando-se início ao período de consulta pública.

O referido projeto de regulamento encontra-se disponível para consulta no Balcão Único e no *site* institucional do município da Chamusca (em www.cm-chamusca.pt), pelo prazo de 30 dias úteis, a contar da publicação do presente aviso no *Diário da República*, para efeitos de consulta pública, nos termos do disposto na alínea *c)* do n.º 1 do artigo 100.º e artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, podendo os interessados dirigir por escrito a esta Câmara Municipal, as suas sugestões, observações ou reclamações, no prazo antes referido, as quais devem ser remetidas por via postal, para Rua Direita de São Pedro, 2140-098 Chamusca, ou através do correio eletrónico, para geral@cm-chamusca.pt, ou entregues no Balcão Único do Município da Chamusca, no período normal de expediente.

Se após o decurso do período de discussão pública, não tiver havido dedução de sugestões por parte de interessados, considerar-se-á o documento definitivamente aprovado.

Registando-se sugestões por parte dos interessados, devem as mesmas ser postas à consideração e análise da Câmara Municipal com vista ao seu eventual acolhimento.

Posteriormente, deverá a proposta de Regulamento ser remetida à Assembleia Municipal, para ulterior aprovação nos termos do disposto na alínea *g)* do n.º 1 do artigo 25.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro. Em caso de aprovação pela Assembleia Municipal, promover-se-á a sua publicação nos termos legais.

Para conhecimento geral, publica-se o presente aviso no *Diário da República* e outros de igual teor, que vão ser publicitados na internet, no *site* institucional do Município da Chamusca e afixados nos locais de estilo.

16 de setembro de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal de Chamusca, *Paulo Jorge Mira Lucas Cegonho Queimado*, Dr.

**Projeto de Regulamento Municipal de Venda de Lotes para a Construção
de Habitações — Urbanização do Casal da Parreira de Baixo**

Preâmbulo

Dispondo o Município da Chamusca de lotes de terreno na freguesia da Parreira na designada “Urbanização do Casal da Parreira de Baixo”, dos quais é dono e legítimo proprietário e que integram o domínio privado da autarquia, pode o mesmo proceder à sua alienação, no respeito pelo princípio da igualdade, da transparência, da prossecução do interesse público, com vista à dinamização daquela freguesia e da fixação de população.

Este Regulamento Municipal para a venda de lotes para construção de habitações tem como intuito estabelecer os critérios objetivos e claros, a fim de permitir que a alienação dos lotes de terreno, destinados a autoconstrução de habitação própria e permanente por parte dos adquirentes, se realizasse de forma justa e rigorosa para que todos os interessados pudessem aceder em igualdade de circunstâncias.

Nestes termos e com as finalidades atrás enunciadas é apresentada, ao abrigo do disposto nas alíneas *h*), *i*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º conjugada com a alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a presente proposta de Regulamento Municipal para a venda de lotes para construção de habitações.

O presente projeto de Regulamento vai ser, nos termos legais aplicáveis, ao abrigo do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro submetido a consulta pública, pelo prazo de 30 dias para, de seguida, ponderados os contributos que forem rececionados, ser discutido e votado pela Câmara Municipal e remetido à Assembleia Municipal, nos termos e para os efeitos previstos na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º e na 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.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Norma habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º, e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alíneas *h*), *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, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na redação vigente, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo, do DI n.º 797/76, de 6 de novembro, na redação vigente, com as devidas adaptações.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente regulamento estabelece as regras a que deve obedecer o procedimento de alienação, em propriedade plena, de lotes de terreno, propriedade do Município, destinados à autoconstrução de habitação própria permanente, no loteamento “Urbanização do Casal da Parreira de Baixo” sito na freguesia da Parreira.

2 — As construções a edificar nos lotes respeitarão as regras constantes nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, e no respetivo alvará de loteamento e bem assim em toda a legislação, normas e regulamentos em vigor para a edificação e construção aplicáveis.

Artigo 3.º

Gestão

As competências decisórias previstas no presente Regulamento são exercidas pela Câmara Municipal da Chamusca, sem prejuízo da faculdade de delegação no seu Presidente e subdelegação deste no eleito com competência na área da Habitação.

CAPÍTULO II

Procedimento de atribuição

Artigo 4.º

Tipo de procedimento

1 — O procedimento de alienação segue a modalidade de hasta pública.

2 — O procedimento inicia-se com deliberação da Câmara Municipal e a sua publicitação, mediante aviso de abertura das candidaturas através de edital, nos jornais regionais editados ou distribuídos na área da Autarquia e na página da Câmara em www.cm-chamusca.pt, nos termos do artigo 56.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como em outros meios entendidos por convenientes, devendo constar:

- a) A indicação da data da hasta pública e dos respetivos prazos de entrega das candidaturas;
- b) A identificação dos lotes, localização, área, quantidade e características;
- c) Tipo e características das habitações a construir e existência ou não de projetos tipo;
- d) Preço por m2 e preço total de cada lote de terreno a alienar e a modalidade de pagamento;
- e) Critérios de seleção;
- f) Outros elementos considerados relevantes para o procedimento.

Artigo 5.º

Condições de admissão

1 — No procedimento de atribuição poderão participar os cidadãos nacionais ou estrangeiros, com autorização legal de residência, com idade igual ou superior a 18 anos, que preencham cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Não ter já beneficiado da atribuição de qualquer lote de loteamento municipal;
- b) Não seja titular de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, inscrito na matriz ou registado na Conservatória do Registo Predial em seu nome, ou possuindo habitação própria, a mesma, contudo, não possua, comprovadamente, as condições mínimas de habitabilidade;
- c) Para os efeitos de admissão ao procedimento de alienação não se consideram os direitos e as ações em heranças indivisas de que os concorrentes ou outro membro do agregado familiar sejam titulares;
- d) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ter dívidas ao Município, ser anterior arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou com despejo administrativo decretado, ser anterior arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal ou tenha sido identificado como ocupante ilegal de um fogo habitacional municipal;
- e) Não possuir dívidas à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social;

2 — Considera-se como fazendo parte do agregado familiar do participante, o conjunto de pessoas constituído pelo requerente, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de dois anos em condições análogas, designadamente em união de facto, e pelos familiares que vivam em economia comum.

3 — Cada participante/agregado familiar só pode concorrer à aquisição de um lote para autoconstrução.

Artigo 6.º

Apresentação de candidaturas

1 — A apresentação de candidatura efetiva-se junto dos serviços camarários, através do preenchimento do formulário próprio de candidatura, no qual consta a identificação do requerente e de todos os elementos do seu agregado familiar.

2 — Cada candidatura deve ser instruída com a junção dos seguintes elementos, sob pena de indeferimento liminar:

- a) Referente a todos os elementos do agregado familiar:
 - i) Exibição dos bilhetes de identidade ou do cartão de cidadão;
 - ii) Fotocópia da certidão de nascimento, no caso de menores, caso ainda não possua o cartão de cidadão;

iii) Fotocópia da autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional;

iv) Fotocópia dos documentos de identificação fiscal;

b) O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

i) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação ou fotocópia da declaração das finanças que comprove a não obrigatoriedade de apresentação da mesma ou documentos comprovativos da ausência de rendimentos, caso a realidade espelhada na declaração de IRS já não corresponda à realidade;

ii) Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado;

iii) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar declaração dos descontos efetuados emitida pelo Instituto de Solidariedade e Segurança Social, adiante designado por I.S.S.;

iv) A prestação de serviços domésticos (empregadas domésticas) ou de outra natureza: deve ser confirmada através de declaração do empregador ou do próprio e, sempre que possível, declaração do I.S.S.;

v) Reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que processa o pagamento da referida reforma ou pensão, com o valor da mesma e/ou nota de liquidação do IRS do ano anterior;

vi) Os desempregados, devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada dos descontos efetuados emitida pelo I.S.S., bem como inscrição no Centro de Emprego Local e valor das prestações de desemprego auferidas;

vii) Apresentação de certidão emitida há menos de um mês pela Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos maiores do agregado familiar, domicílios fiscais e respetivas datas de inscrição;

3 — Em caso de dúvida relativamente a qualquer dos elementos constantes do processo, realizar as diligências necessárias no sentido de aferir da sua veracidade, podendo, inclusive, solicitar às entidades ou serviços competentes a confirmação dos referidos elementos.

4 — A falta de comparência, quando solicitada, ou a falta de entrega de elementos para esclarecimentos, no prazo estabelecido, implica a desistência do candidato, salvo se devidamente justificada, o que implica, nesta situação, a imediata suspensão do processo do candidato.

5 — Para efeitos do número anterior consideram-se causas justificativas, desde que documentalmente comprovadas, as seguintes:

a) Doença própria ou de um elemento do agregado familiar a quem preste assistência imprescindível e inadiável;

b) Exercício de atividade laboral ou realização de diligências com vista à sua obtenção;

c) Cumprimento de obrigações legais;

d) Qualquer outro motivo considerado atendível.

6 — Durante a vigência do procedimento de atribuição ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar a Câmara Municipal da Chamusca, dos dados atualizados, através de formulário adequado, em termos similares ao referido no n.º 1 deste preceito, a fim de que o processo se mantenha atualizado.

Artigo 7.º

Validade das candidaturas

As candidaturas apresentadas nos termos do artigo 7.º são válidas para todos os procedimentos de alienação que se realizem no prazo de um ano a contar da data de abertura do procedimento de atribuição para alienação de lotes.



CAPÍTULO III

Das candidaturas

Artigo 8.º

Improcedência liminar

1 — São causas de improcedência liminar do pedido:

A sua ininteligibilidade;

A apresentação da candidatura fora do prazo estabelecido e/ou por quem não esteja incluído no âmbito das condições de admissão indicadas no artigo 6.º e nos termos do n.º 2 do artigo 7.º;

2 — Os candidatos são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência liminar do pedido, através de carta registada com aviso de receção ou, se for em tal número que torne inconveniente outra forma de notificação, através de edital, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, podendo apresentar reclamação no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Artigo 9.º

Desistência

Os candidatos podem desistir da candidatura a qualquer momento, devendo comunicá-la de imediato à Câmara Municipal da Chamusca.

Artigo 10.º

Exclusão na atribuição dos lotes

Sem prejuízo da improcedência liminar prevista no artigo 10.º e da desistência prevista no artigo 11.º do presente Regulamento, são excluídos do procedimento de atribuição os concorrentes em relação aos quais se verifiquem qualquer das seguintes situações:

- a) Não terem entregue, no prazo fixado no anúncio de abertura, os documentos a que estão obrigados;
- b) Terem prestado, com dolo, nos documentos de candidatura falsas ou inexatas declarações.

CAPÍTULO IV

Hasta pública

Artigo 11.º

Procedimento

1 — A hasta pública terá lugar na data e hora do aviso a publicar, participando apenas os candidatos admitidos.

2 — Os candidatos devem registar a sua presença na hasta pública antes da hora prevista para o início da licitação.

Artigo 12.º

Licitação

1 — O valor base de licitação e valor mínimo de cada lance para os bens a alienar é definida por euros/metro quadrado do lote.



2 — Iniciada a hasta pública, proceder-se-á, em ato contínuo, à licitação verbal entre os concorrentes, ficando a constar da ata os lances sucessivamente oferecidos.

3 — A licitação termina quando o Presidente do Júri tiver anunciado três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

4 — Para a adjudicação do bem é necessário ter havido, pelo menos, um lance.

Artigo 13.º

Adjudicação

1 — Os lotes serão adjudicados ao concorrente que apresentar o lance de maior valor.

2 — No final da hasta pública é elaborado o auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros do Júri e pelo adjudicatário.

3 — No caso de desistência ou de não pagamento do valor de licitação, o Júri poderá propor a adjudicação dos bens ao lance oferecido de montante imediatamente inferior ao do incumpridor.

CAPÍTULO V

Transmissão da propriedade

Artigo 14.º

Contrato de compra e venda

1 — Para efeitos da celebração do contrato de compra e venda, o candidato será contactado, pela unidade gestora da secção de contratos, para agendamento do dia, local e hora da realização do mesmo.

2 — As despesas com a realização do contrato de compra e venda e registo predial são da responsabilidade do adquirente.

Artigo 15.º

Prazo para a celebração dos contratos de compra e venda

1 — Os candidatos dispõem do prazo de 30 dias a contar da notificação prevista no artigo anterior para a entrega de documentação necessária para a realização da escritura de compra e venda, na respetiva unidade orgânica da Câmara Municipal da Chamusca.

2 — Para os efeitos do número anterior o concorrente fica obrigado a proceder ao pagamento dos encargos devidos e a outros encargos a que haja lugar e entregar com a antecedência necessária para a realização da celebração do contrato de compra e venda, designadamente o original da respetiva liquidação, ou documento comprovativo da inerente isenção.

3 — Os contratos serão celebrados no prazo máximo de 120 dias a contar da notificação da atribuição dos lotes de terreno, em data a indicar pela unidade orgânica respetiva, mediante notificação, com uma antecedência mínima de 15 dias em relação à realização do ato.

Artigo 16.º

Pagamento

O pagamento do preço será realizado no momento da celebração da escritura de compra e venda.

CAPÍTULO VI

Construção das habitações

Artigo 17.º

Construção

1 — As construções a erigir nos lotes devem obedecer às mais disposições legais e regulamentares relativas a edificações urbanas.

2 — O prazo de construção dos edifícios é de quatro anos, contados da data de celebração do respetivo contrato de compra e venda dos lotes.

3 — Os candidatos devem, no prazo de um ano a contar da data da celebração do contrato de compra e venda, apresentar o respetivo pedido de licenciamento de obra.

4 — As construções devem ficar concluídas e solicitadas as competentes licenças de utilização para habitação no prazo máximo indicado no n.º 2.

5 — Em caso de força maior, devidamente fundamentada e comprovada, poderá a Câmara Municipal conceder uma prorrogação, até ao limite de dois anos, do prazo definido no n.º 2 do presente artigo.

6 — Por razões excecionais devidamente fundamentadas e comprovadas, motivadas por fatores de caráter imprevisível e não imputáveis ao adquirente, posteriores à data da aquisição do lote, que impeçam o adquirente de construir a sua habitação no prazo indicado no n.º 2 do presente artigo, pode a Câmara Municipal aceitar devolver o valor da aquisição do lote quando tenha sido integralmente pago com reversão para o Município do direito de propriedade do lote de terreno, livre de ónus ou encargos e com eventuais benfeitorias, nos termos do presente Regulamento.

CAPÍTULO VII

Ónus de inalienabilidade e o exercício do direito de preferência

Artigo 18.º

Inalienabilidade

1 — A venda dos lotes e construções neles edificadas está sujeita a uma cláusula de inalienabilidade pelo período de cinco anos, contados a partir da data do término do prazo máximo indicado no n.º 2 do artigo anterior.

2 — Em casos excecionais, devidamente fundamentados e sujeitos a autorização da Câmara Municipal, podem ser efetuadas transmissões intervivos dos lotes e construções neles edificadas 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 certidão da Câmara Municipal 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.

Artigo 19.º

Exercício do direito de preferência

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

CAPÍTULO VIII

Incumprimento

Artigo 20.º

Resolução do contrato e reversão do direito de propriedade

1 — Implica a resolução unilateral, pelo Município da Chamusca, do contrato de compra e venda com a consequente reversão para o Município do direito de propriedade do lote de terreno, que foi alienado ao adquirente, e das respetivas 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) A não observância do determinado nos números 2 a 4 do artigo 17.º;
- b) A não conclusão da construção no prazo de prorrogação concedido, nos termos do n.º 5 do artigo 17.º;
- c) O desvio na utilização dos lotes de terreno, aplicando os mesmos a fins diferentes do estabelecido no presente Regulamento.

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

3 — 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.

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

5 — 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 IX

Disposições finais

Artigo 21.º

Integração de lacunas

Sem prejuízo da legislação e demais regulamentação aplicável, as dúvidas e omissões surgidas na aplicação do presente Regulamento são resolvidos mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 22.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no quinto dia após a sua publicação, nos termos gerais.

314686649