



Borba
município

**REGULAMENTO DE VENDA DE LOTES NO
LOTEAMENTO DO FORNO – ORADA**

(Publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 14 - 19 de janeiro de 2017)

REGULAMENTO DE VENDA DE LOTES NO LOTEAMENTO DO FORNO – ORADA

(Publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 14 - 19 de janeiro de 2017)

Preâmbulo

Foi, por deliberação da Assembleia Municipal de Borba tomada em sessão realizada em 29 de junho de 2002, aprovado o Regulamento de Venda de Lotes no Loteamento do Forno – Orada.

Ainda que a celebração, pelo Município, de contratos de compra e venda de lotes que integrem o seu património privado consubstanciem um ato de gestão privada da autarquia e que, como tal, não se encontra condicionado por regras de direito público, foi, então, opção dos órgãos municipais proceder à fixação de regras que norteassem e limitassem a sua atuação, enquanto gestora do respetivo património privado, no que concerne à venda dos lotes abrangidos pelo Loteamento em questão.

Ainda que não se questione tal opção, como forma de prossecução dos princípios de igualdade, justiça, equidade e imparcialidade no exercício da atividade administrativa, ainda que de gestão privada, torna-se indispensável alterar a referida regulamentação, coadunando-a às opções políticas e estratégicas do presente executivo camarário, no sentido da promoção de medidas de atração e fixação de população no concelho.

Com efeito, 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 residentes 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 ressarcir o Município do esforço financeiro inerente à execução de infraestruturas no local.

Na mira da alteração do Regulamento de Venda de Lotes no Loteamento do Forno – Orada esteve também a simplificação de procedimentos, tornando-os acessíveis aos seus destinatários e conferindo-lhes total transparência e a atualização dos valores base de alienação dos lotes no mesmo previstos, tendo em conta os atuais preços de mercado.

Tendo-se, em sede da elaboração do projeto de alteração ao Regulamento atualmente vigente, verificado que a mesma implicaria a reformulação de todos os artigos, introduzindo verdadeiras alterações de fundo e de paradigma, entendeu-se propor a respetiva revogação e substituição por um novo normativo.

Assim, e à luz dos objetivos supra enunciados, estabelece-se o regime aplicável à alienação dos lotes

que integram o Loteamento do Forno – Orada, 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.

De referir, por fim, que podendo não se verificar 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 presente Regulamento será por tempo indeterminado até que se verifique a alienação total dos lotes ou decisão do órgão executivo que faça cessar essa vigência.

Assim, no uso dos poderes regulamentares conferidos às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do estabelecido nas alíneas b) e g), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugado com a alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Borba, em reunião de 23 de novembro de 2016 e a Assembleia Municipal de Borba, em sessão de 30 de dezembro de 2016, aprovaram o presente Regulamento de Venda de Lotes no Loteamento do Forno – Orada.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

(Objeto e âmbito de aplicação)

O presente regulamento define as condições em que serão alienados os lotes 25, 26, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42 e 43 do Loteamento do Forno – Orada, que constituem domínio privado municipal.

Artigo 2.º

(Destinatários)

A alienação dos lotes a que se refere o presente regulamento tem por destinatários pessoas singulares, cidadãos nacionais ou estrangeiros.

Artigo 3.º

(Afetação dos lotes)

Os lotes destinam-se, obrigatória e exclusivamente, à construção de edifício para habitação própria, efetiva e permanente dos adquirentes e respetivo agregado familiar, por um período mínimo de 15 anos, contados da data da celebração da escritura definitiva de compra e venda dos mesmos.

Artigo 4.º

(Caraterização dos lotes)

Os lotes a que se refere o presente regulamento possuem o preço base constante do ANEXO I e encontram-se devidamente identificados, caracterizados e localizados na planta que constitui o ANEXO II ao presente regulamento.

Artigo 5.º
(Edificação nos lotes)

A realização de qualquer operação urbanística nos lotes deve observar as normas legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Diretor Municipal e do Regulamento do Loteamento do Forno - Orada, do regime jurídico da urbanização e edificação, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição, e as normas técnicas de construção.

CAPÍTULO II
PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DOS LOTES

Artigo 6.º
(Apresentação das candidaturas)

1. As candidaturas poderão ser apresentadas a todo o tempo na Câmara Municipal de Borba, em formulário próprio, assinado pelos candidatos e instruídas com a documentação prevista no artigo seguinte.

2. 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 a Segurança Social.

3. No caso de candidatos que vivam em união de facto a candidatura deverá, ainda, ser instruída com prova da mesma, segundo o regime de proteção a este instituto previsto na Lei n.º 7/2001, de 11 de maio, com as alterações decorrentes da Lei n.º 2/2016, de 29 de fevereiro.

4. Os candidatos que se encontrem na situação descrita na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º devem, também, instruir a sua candidatura com certidão emitida pela Autoridade Tributária, há menos de 1 mês, que ateste a inexistência de bens imóveis de que sejam proprietários ou usufrutuários.

Artigo 7.º
(Apreciação das candidaturas)

1. Apenas serão apreciadas as candidaturas apresentadas enquanto houver lotes disponíveis para venda.

2. As candidaturas serão apreciadas por ordem de entrada.

3. Após a receção das candidaturas, a Câmara Municipal procederá à sua apreciação e análise no prazo máximo de 30 dias.

4. O Município poderá, caso surjam dúvidas suscetíveis de contender com os objetivos do presente regulamento, notificar os candidatos para, no prazo máximo de 15 dias, procederem à apresentação de documentos e elementos adicionais.

Artigo 8.º
(Exclusão de candidaturas)

1. Serão excluídas as candidaturas que não sejam instruídas nos termos do art.º 6.º, ou, relativamente

às quais os candidatos não apresentem, no prazo fixado no n.º 4 do artigo anterior, os documentos e elementos adicionais ao abrigo do mesmo solicitados.

2. Serão excluídas as candidaturas de pessoas singulares que possuam qualquer dívida para com a Administração Fiscal, Segurança Social ou com o Município de Borba, decorrentes de taxas, impostos ou obrigações pecuniárias de qualquer natureza.

3. A exclusão de candidatura compete ao Presidente da Câmara Municipal, mediante despacho fundamentado e cumprida que seja a audiência prévia dos interessados, nos termos dos artigos 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 9.º

(Atribuição)

A decisão de atribuição dos lotes compete ao Presidente da Câmara Municipal e respeitará a ordem de apresentação das candidaturas.

CAPÍTULO III

CONTRATOS

Artigo 10.º

(Celebração de contrato promessa)

1. O contrato promessa de alienação dos lotes será celebrado no dia e hora que pelo Município for designada, dentro dos 90 dias subsequentes à data do despacho de atribuição.

2. O contrato promessa de alienação deverá, obrigatoriamente, mencionar:

- a) A identificação do promitente adquirente;
- b) A identificação do lote;
- c) Que o edifício a edificar se destina à habitação própria, efetiva e permanente dos adquirentes e respetivo agregado familiar, por um período mínimo de 15 anos, contados da data da celebração da escritura definitiva de compra e venda dos e a proibição de uso para fins diferentes do estipulado;
- d) Os incentivos concedidos;
- e) Os prazos máximos para entrega do projeto de construção, início e conclusão das respetivas obras, fixados de acordo com o previsto no presente regulamento;
- f) O prazo máximo para a celebração da escritura definitiva;
- g) A proibição de transmissão ou cedência, a qualquer título, do imóvel ou da posição contratual sem o expresso consentimento da Câmara Municipal;
- h) A autorização de ocupação do lote pelo promitente-comprador, bem como para apresentação do projeto de construção e para edificar nos termos aprovados pela Câmara Municipal;
- i) As consequências resultantes do incumprimento dos prazos para entrega do projeto de construção, início e conclusão das respetivas obras, de acordo com o previsto neste regulamento, nomeadamente a resolução do contrato;

- j) As consequências decorrentes da resolução do contrato;
- k) A possibilidade do Município, através dos seus serviços competentes, proceder à fiscalização do cumprimento do contrato;
- l) A não permissão de alienação inter vivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, do direito de superfície ou de propriedade plena sobre os lotes, antes de decorridos quinze anos sobre a data da celebração da escritura definitiva de compra e venda dos mesmos, sem o consentimento prévio da Câmara Municipal;
- m) O direito de preferência do Município, nas transmissões inter vivos dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

Artigo 11.º

(Ocupação e edificação)

A partir da data de celebração do contrato promessa referido no artigo anterior ficará o promitente-comprador autorizado a ocupar o lote objeto do mesmo, bem como, a apresentar o projeto de construção e naquele edificar nos termos aprovados pela Câmara Municipal.

Artigo 12.º

(Impossibilidade de cessão da posição contratual)

O promitente-comprador não poderá, em caso algum, proceder à transmissão ou cedência, a qualquer título, da sua posição contratual.

Artigo 13.º

(Projeto das construções)

1. O projeto das construções a erigir nos lotes cedidos deverá ser apresentado no prazo máximo de 6 meses a contar da data de celebração do contrato promessa.

2. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos devidamente fundamentados, prorrogar o prazo previsto no número anterior, devendo proceder-se, em conformidade, à alteração do contrato promessa celebrado.

Artigo 14.º

(Início das construções)

1. As obras de construção das edificações a que os lotes se destinam deverão iniciar-se no prazo máximo de 1 ano a contar da data de celebração do contrato promessa.

2. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar o prazo previsto no presente artigo, devendo proceder-se, em conformidade, à alteração do contrato promessa.

Artigo 15.º

(Conclusão das construções)

1. O prazo máximo para conclusão das construções a erigir nos lotes será de 2 anos a contar da data de celebração do contrato promessa.

2. Para efeito do número anterior a construção considera-se concluída aquando da emissão da respetiva autorização de utilização.

3. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar o prazo previsto no presente artigo, devendo proceder-se, em conformidade, à alteração do contrato promessa celebrado.

Artigo 16.º

(Resolução do contrato promessa)

1. O não cumprimento dos prazos previstos nos artigos 13.º a 15.º, funcionará como condição resolutiva do contrato promessa de compra e venda celebrado, ou seja, terá como consequência a sua resolução.

2. Dando-se a resolução do contrato promessa celebrado, nos termos do número anterior, o município fará suas as importâncias já recebidas como pagamento do lote, ficando, no entanto, obrigado a indemnizar o promitente-comprador, de acordo com as regras do enriquecimento sem causa, pelas benfeitorias que este tenha realizado no lote.

3. A resolução do contrato promessa, nos termos do presente artigo, importará para o promitente-comprador a obrigação de proceder, no prazo que para esse efeito lhe for fixado pelo município, à restituição do lote e ao pagamento de indemnização ao município no valor correspondente ao incentivo, acrescido do encargo resultante da taxa de juro em vigor na data da concessão.

4. As consequências previstas nos números anteriores para o incumprimento dos prazos, não se produzirão, se o mesmo se dever a casos de força maior ou outras circunstâncias estranhas ao promitente-comprador, desde que reconhecidas ou autorizadas pela Câmara Municipal.

5. O promitente-comprador é obrigado a facultar à Câmara Municipal os elementos que lhe permitam comprovar o cumprimento do presente regulamento, bem como a não verificação da condição resolutiva a que se encontra sujeito o contrato promessa de compra e venda, nomeadamente, permitindo a entrada dos serviços de fiscalização da autarquia no terreno.

Artigo 17.º

(Celebração de escritura definitiva de compra e venda)

1. A escritura pública definitiva de compra e venda dos lotes será celebrada no dia e hora que a Câmara designar, dentro dos 90 dias subsequentes à emissão de autorização de utilização dos edifícios nos mesmos erigidos.

2. Quando os adquirentes dos lotes aleguem a necessidade de contrair crédito bancário para financiamento da aquisição e construção no lote, poderá, de acordo com deliberação da Câmara Municipal,

proceder-se à celebração imediata de escritura de compra e venda dos lotes, a qual ocorrerá no dia e hora que a Câmara designar, dentro dos 90 dias subsequentes à data de atribuição ou licitação. A alegação de necessidade de contrair empréstimo deverá ser comprovada por documento emitido por entidade bancária que confirme a concessão de financiamento.

3. Os adquirentes dos lotes por escritura pública celebrada nos termos do número anterior ficam sujeitos aos prazos referidos nos artigos 13º a 15.º do presente regulamento, respetivamente para apresentação de projeto, início e conclusão das construções, contando-se os mesmos da data de outorga da referida escritura.

4. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar os prazos a que os adquirentes se encontram sujeitos nos termos do presente artigo.

5. As despesas inerentes à celebração da escritura pública de compra e venda ficarão a cargo do comprador.

Artigo 18.º

(Menções da escritura definitiva de compra e venda)

A escritura pública de compra e venda dos lotes deverá, obrigatoriamente, mencionar:

- a) A identificação das partes;
- b) A identificação do lote;
- c) Que o imóvel edificado ou a edificar se destina à habitação própria, efetiva e permanente dos adquirentes e respetivo agregado familiar, por um período mínimo de 15 anos, contados da data da celebração da escritura definitiva de compra e venda dos e a proibição de uso para fins diferentes do estipulado;
- d) Os incentivos concedidos;
- e) Os prazos máximos para entrega do projeto de construção, início e conclusão das respetivas obras, fixados de acordo com o previsto no presente regulamento (caso a escritura não seja antecedida de contrato promessa);
- f) A caução prestada (quando a esta haja lugar);
- g) A possibilidade do Município, através dos seus serviços competentes, proceder à fiscalização do cumprimento do contrato;
- h) As consequências resultantes do incumprimento dos prazos para início e conclusão das respetivas obras, nomeadamente, a reversão do lote a favor do município e a perda da caução (caso a escritura não seja antecedida de contrato promessa);
- i) A não permissão de alienação inter vivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, do direito de superfície ou de propriedade plena sobre o lote, antes de decorridos quinze anos sobre a data da celebração da escritura definitiva de compra e venda, sem o consentimento prévio da Câmara Municipal;
- j) O direito de preferência do Município, nas transmissões inter vivos dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

Artigo 19.º

(Caução)

1. O adquirente dos lotes que pretenda a celebração da escritura pública de compra e venda, nos termos do nº 2 do artigo 17º, garantirá, por caução a constituir a favor do município, o pontual cumprimento dos prazos fixados para apresentação dos projetos, início e conclusão das construções.
2. A caução a prestar será de valor correspondente aos incentivos aplicados ao preço base dos lotes ou, caso a estes não tenha havido lugar, a 15% de tal preço.
3. A caução será prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou seguro-caução, conforme escolha do comprador.

Artigo 20.º

(Incumprimento dos prazos fixados na escritura pública)

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados pelo artigo 17º aos adquirentes dos lotes que, nos termos do nº 2 do mesmo preceito, celebrem escritura pública de transmissão dos mesmos, o município poderá fazer reverter a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial.
2. O não cumprimento dos prazos para início e conclusão das construções a erigir, que de acordo com o presente regulamento deverão ser fixados na escritura de transmissão, implicará igualmente:
 - a) A reversão dos lotes para a propriedade do Município;
 - b) A perda, por parte do anterior titular, de 30% das quantias entregues a título de pagamento;
 - c) O pagamento de indemnização ao município no valor correspondente ao incentivo, acrescido do encargo resultante da taxa de juro em vigor na data da concessão.
3. Operada a reversão fica o município obrigado a indemnizar o anterior titular, de acordo com as regras do enriquecimento sem causa, pelas benfeitorias que este tenha realizado no lote.
4. As consequências previstas nos números anteriores para o incumprimento dos prazos, não se produzirão, se o mesmo se dever a casos de força maior ou outras circunstâncias estranhas ao comprador, desde que reconhecidas ou autorizadas pela Câmara Municipal.
5. O proprietário do lote é obrigado a facultar à Câmara Municipal os elementos que lhe permitam comprovar o cumprimento do presente regulamento, bem como o respeito dos prazos para início e conclusão das construções a erigir, nomeadamente, permitindo a entrada dos serviços de fiscalização da autarquia no terreno.

CAPÍTULO IV

PREÇO DOS LOTES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Artigo 21.º

(Preço dos lotes e incentivos)

1. O preço base dos lotes é o definido no anexo I.
2. Tendo em vista a fixação ou captação de residentes no concelho, como forma de combate à

estagnação demográfica, e com exceção dos casos previstos no n.º 3, sobre o preço base dos lotes incidirá um incentivo, correspondente a uma redução sobre tal preço de:

- a) 50%, no caso de adquirentes com menos de 30 anos, para edificação da primeira habitação própria;
- b) 35%, no caso de adquirentes com menos de 50 anos;
- c) 25%, no caso de adquirentes que tenham entre 50 e 60 anos.

3. Sobre o preço base dos lotes não incidirá qualquer incentivo caso o adquirente tenha, à data de apresentação da respetiva candidatura, mais de sessenta anos.

4. Para efeitos de aplicação do disposto no n.º 2 e estando em causa candidaturas apresentadas por cidadãos casados, ou unidos de facto, entre si, atender-se à respetiva média de idades.

5. Aos incentivos previstos no presente artigo não poderão acrescer quaisquer outros incentivos ou descontos sobre o preço de venda dos lotes, previstos noutros regulamentos municipais.

Artigo 22.º

(Condições de pagamento)

1. O pagamento da venda será efetuado da forma seguinte:

- a) A quantia correspondente a 30% do preço será paga no momento de celebração do contrato promessa de compra e venda;
- b) No prazo máximo de oito dias a contar do pagamento das taxas pela comunicação prévia referente às obras de construção no lote será paga a quantia correspondente a mais 30% do preço;
- c) Os restantes 40% do preço serão pagos pelo comprador, no ato da escritura definitiva de compra e venda.

2. Quando se proceda à celebração imediata de escritura de compra e venda dos lotes, nos termos do n.º 2 do art.º 17.º do presente regulamento, será pago o preço total do terreno no momento da referida celebração.

23.º

(Custos com a transmissão da propriedade)

Todos os custos decorrentes da transmissão da propriedade, designadamente Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), Imposto de Selo, emolumentos notariais e atos de registo ficarão a cargo dos adquirentes.

CAPÍTULO V

DIREITO DE PREFERÊNCIA E OUTROS ÓNUS

Artigo 24.º

(Direitos de terceiros)

A reversão dos lotes prevista no n.º 2 do artigo 20º do presente regulamento não prejudica os direitos ou garantias creditícias das instituições de crédito, constituídos à data da reversão, relativas ao financiamento

da sua aquisição ou das construções nos mesmos existentes.

Artigo 25.º

(Limitações à alienação)

1. Não é permitida a alienação inter vivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, do direito de superfície ou de propriedade plena sobre os lotes vendidos, sem o consentimento prévio da Câmara Municipal, antes de decorridos quinze anos sobre a data de celebração da escritura pública de transmissão dos terrenos pelo Município.

2. O ónus referido no número anterior será sujeito a registo predial.

Artigo 26.º

(Direito de preferência)

O Município de Borba goza do direito de preferência em 1º grau, nas transmissões inter vivos dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 27.º

(Dúvidas e lacunas)

As dúvidas que a execução do presente regulamento suscite ou as lacunas que se revelarem serão esclarecidas ou preenchidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 28.º

(Revogação)

É revogado o anterior Regulamento de Venda de Lotes no Loteamento do Forno – Orada.

Artigo 29.º

(Entrada em vigor)

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.

Artigo 30.º

(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.

ANEXO I

Lote	Preço Base	Preço Base c/ redução 50%	Preço Base c/ redução 35%	Preço Base c/ redução 25%
25	€11.380,00	€5.690,00	€7.397,00	€8.535,00
26	€11.380,00	€5.690,00	€7.397,00	€8.535,00
34	€14.000,00	€7.000,00	€9.100,00	€10.500,00
35	€14.270,00	€7.135,00	€9.275,50	€10.702,50
36	€15.500,00	€7.750,00	€10.075,00	€11.625,00
38	€16.730,00	€8.365,00	€10.874,50	€12.547,50
49	€16.730,00	€8.365,00	€10.874,50	€12.547,50
40	€16.730,00	€8.365,00	€10.874,50	€12.547,50
41	€16.730,00	€8.365,00	€10.874,50	€12.547,50
42	€15.460,00	€7.730,00	€10.049,00	€11.595,00
43	€13.000,00	€6.500,00	€8450,00	€9.750,00

ANEXO II



LOTE	ÁREA (m²)	ÁREA IMPL. (m²)	ÁREA CONST. (m²)	Nº PISOS	UTILIZAÇÃO
25-26	227.5	110.5	165.5	1.5	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
34	209	104.5	209	2	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
35	220	110	220	2	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
36-37	250	120	240	2	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
38-41	280	130	260	2	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
42	246	120	240	2	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
43	192.4	95	190	2	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR