



Regulamento para Alienação de Lotes para Construção de Habitação, em Loteamentos Municipais

Introdução

No seguimento da política de resolução de carências habitacionais, pretende-se com este Regulamento definir critérios essenciais para que a venda de lotes em urbanizações municipais se faça de forma justa e com regras objectivas e transparentes.

O concurso/sorteio é a modalidade adoptada para a atribuição dos lotes.

Exclui-se deste Regulamento a hasta pública não condicionada.

Artigo 1.º **Condições gerais**

1. Os lotes são exclusivamente destinados à construção de habitação própria e permanente do comprador e do seu agregado familiar.
2. Só poderá ser adquirido um lote por agregado familiar.

Artigo 2.º **Concurso para a alienação dos lotes**

1. A Câmara Municipal deliberará sobre os lotes a colocar a concurso bem como o prazo para apresentação das candidaturas à sua compra.
2. As candidaturas para a aquisição de lotes serão apresentadas pelos interessados na Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal no prazo definido pela Câmara Municipal.
3. A candidatura efectuar-se-á através do preenchimento de impresso próprio a fornecer na Divisão Administrativa e Financeira, acompanhado dos documentos comprovativos dos requisitos de admissão.

Artigo 3.º **Condições de candidatura**

1. Pode candidatar-se à aquisição de lotes quem reúna as seguintes condições:
 - a) Não possuir habitação própria.
 - b) Possuindo habitação própria ela não disponha de condições de habitabilidade em função do agregado familiar, devidamente comprovadas pela Câmara Municipal.
 - c) Não possuir terreno apto para a construção de habitação.
 - d) Ser casado (ou situação equiparada, com agregado familiar a cargo, comprovada há pelo menos 2 anos).
 - e) Um dos membros do casal ser residente no concelho há mais de dois anos.

Artigo 4.º

Regime especial para loteamentos ou lotes de carácter social

1. A Câmara Municipal definirá quais os loteamentos ou lotes destinados a estratos sociais desfavorecidos.
2. Quando os lotes sejam destinados a estratos sociais desfavorecidos, além do preenchimento obrigatório das condições previstas no artigo anterior, a Câmara Municipal definirá as respectivas condições particulares de candidatura, nomeadamente:
 - a) Limite máximo do rendimento bruto anual do agregado familiar;
 - b) Análise das condições sócio-familiares.

Artigo 5.º

Regime especial para lotes destinados a jovens

1. A Câmara Municipal definirá quais os lotes destinados a jovens.
2. Quando os lotes sejam destinados a jovens, as respectivas condições de candidaturas são as seguintes:
 - a) Não possuir habitação própria;
 - b) Possuindo habitação própria ela não disponha de condições de habitabilidade, devidamente comprovadas pela Câmara Municipal;
 - c) Não possuir terreno apto para a construção de habitação;
 - d) Ser maior de idade, à data de abertura do concurso;
 - e) Ter menos de trinta e cinco anos, à data de abertura do concurso;
 - f) Ser solteiro.

Artigo 6.º

Processo de atribuição de lotes

1. Se o número de candidaturas, em condições de serem admitidas, for inferior ao número de lotes postos à venda, a venda dos lotes far-se-á por atribuição directa.
2. Caso contrário, a atribuição dos lotes será efectuada por sorteio, a realizar no Salão Nobre dos Paços do Município, em data a anunciar por edital.
3. Sujeita a autorização da Câmara Municipal, é possível a troca de lotes por comum acordo desde que manifestada essa intenção nos sete dias seguintes ao sorteio.

Artigo 7.º

Preço dos lotes e condições de pagamento

1. O preço de venda dos lotes será fixado pela Câmara Municipal para cada concurso, mas poderá dentro das suas competências alterá-lo em posteriores concursos.
2. As condições de pagamento serão definidas pela Câmara Municipal.

Artigo 8.º

Condições de construção

A aquisição dos lotes de terreno implica a obrigatoriedade para os adquirentes de respeitarem as condições de construção constantes dos loteamentos aprovadas pela Câmara Municipal, podendo ser consultadas na Divisão de Obras e Serviços Urbanos da Câmara Municipal.

Artigo 9.º

Prazos para a apresentação de projecto e início da construção

1. O projecto de arquitectura tem de dar entrada na Câmara Municipal, no prazo máximo de 180 dias seguidos, após a data da deliberação de atribuição do lote.
2. Após a aprovação do projecto de arquitectura, os projectos das especialidades têm de dar entrada na Câmara Municipal no prazo máximo de 60 dias seguidos.
3. Após a comunicação de que o projecto está em condições de ser licenciado a obra tem de iniciar-se no prazo máximo de 120 dias seguidos.

Artigo 10.º

Prazo para a conclusão da obra

As habitações devem ser concluídas no prazo de três anos após a deliberação de atribuição do lote, podendo este prazo ser prorrogado por mais um ano por razões devidamente justificadas aceites pela Câmara Municipal.

Artigo 11.º

Ónus da inalienabilidade

1. No prazo de sete anos, contados a partir da data de celebração da escritura de compra e venda, serão ineficazes a alienação, a oneração ou cedência a título oneroso ou a título gratuito dos lotes e respectivas benfeitorias, a não ser com a Câmara Municipal.
2. Exceptua-se do disposto no número anterior o registo de hipoteca para efeitos de contrato de mútuo para habitação.
3. O ónus da inalienabilidade está sujeito a registo e deverá constar expressamente da escritura de compra e venda e cessa ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente.

Artigo 12.º

Penalidades

1. O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos nos artigos 9.º e 10.º, ou a violação do ónus da inalienabilidade previsto no artigo 11.º implica a resolução do contrato, restituindo a Câmara Municipal ao adquirente faltoso o preço de compra do lote, revertendo para o município a propriedade plena do lote e respectivas benfeitorias, caso existam, não havendo lugar, por elas, a qualquer indemnização.
2. A cláusula resolutiva prevista no número anterior deverá constar expressamente da escritura de compra e venda e sujeita a registo.

Artigo 13.º

Disposições finais

1. A decisão sobre os casos de reversão é da competência da Câmara Municipal.
2. A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação ou aplicação do articulado deste Regulamento será sempre da competência e responsabilidade da Câmara Municipal.
3. O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua aprovação em Assembleia Municipal.