

**REGULAMENTO MUNICIPAL  
DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO INTEGRADOS  
NO LOTEAMENTO DE SÃO SEBASTIÃO**

*h  
plu  
Rous  
A  
x  
p  
k  
m*





## **REGULAMENTO MUNICIPAL DE CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO INTEGRADOS NO LOTEAMENTO DE SÃO SEBASTIÃO**

### **Nota Justificativa**

Com o objetivo de incentivar a fixação de jovens no concelho de Oleiros, que contribuam para o rejuvenescimento da população oleirense e para revitalizar e desenvolver o concelho, o Município de Oleiros pretende alienar 13 (treze) lotes de terreno, situados no lugar de São Sebastião, na vila de Oleiros, os quais integram o domínio privado da autarquia.

Assumindo a autarquia um papel fundamental no apoio à fixação de pessoas e constituindo a habitação um dos modos privilegiados de fixação de residentes, o património municipal é, desta forma, colocado ao serviço deste objetivo, proporcionando-se aos interessados um apoio que representa uma parte significativa do esforço financeiro necessário para a aquisição de habitação própria, através da venda de lotes em condições vantajosas para os interessados, sem lucro para o Município de Oleiros.

As receitas geradas com a venda dos lotes irão contribuir para o esforço financeiro inerente à execução de infraestruturas no local, por parte do Município.

À luz dos objetivos enunciados, importa estabelecer o regime aplicável à alienação dos referidos 13 (treze) lotes de terreno, no respeito pelos princípios da igualdade, transparência, concorrência e pela prossecução do interesse público.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º, ambos da Constituição da República portuguesa e no uso das competências que estão cometidas às Câmaras municipais, nos termos da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado e publicado em anexo à lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, é elaborado o Regulamento Municipal de Cedência de Lotes de Terreno Integrados no Loteamento de São Sebastião, que irá ser submetido à Assembleia Municipal para aprovação, nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º do RJAL, após terem sido cumpridas as formalidades previstas nos artigos 98.º, 100.º e 101.º do código do procedimento administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto e âmbito de aplicação**

- 1 - O presente Regulamento define as condições de concretização da venda de 13 (treze) lotes de terreno, situados no lugar de São Sebastião, freguesia de Oleiros-Amieira, concelho de Oleiros, integrados no "Loteamento de S. Sebastião", que constituem propriedade do Município de Oleiros.
- 2 - Com a atribuição dos lotes, pretende-se estimular a fixação de jovens no concelho de Oleiros.
- 3 - Os candidatos que venham a adquirir lotes nos termos do presente Regulamento, não poderão concorrer ao benefício concedido pelo Município de Oleiros através da medida "Apoio à Habitação", integrante do Programa "Oleiros Jovem", previsto no Regulamento de Atribuição de Apoios Sociais.

### **Artigo 2.º**

#### **Destinatários**

- 1 - A aquisição de lotes a que se refere o presente Regulamento tem como destinatários pessoas singulares, maiores ou emancipados capazes, com idade não superior a 45 (quarenta e cinco) anos, à data da apresentação das respetivas candidaturas.
- 2 - No caso de candidatos casados ou unidos de facto, releva a soma de idades, que não pode ser superior a 90 (noventa) anos.
- 3 - Só poderá ser adquirido um único lote por pessoa ou agregado familiar.
- 4 - Excecionalmente poderá a Câmara Municipal deliberar admitir a candidatura de pessoas singulares com idade não superior a 50 (cinquenta) anos e a agregados familiares, cuja a soma de idades não seja superior a 100 (cem) anos.

### **Artigo 3.º**

#### **Afetação dos lotes**

- 1 - Os lotes destinam-se exclusivamente à construção de imóveis destinados a habitação própria e permanente dos adquirentes.
- 2 - Os adquirentes dos lotes não podem celebrar contratos relativos ao lote adquirido que impliquem a sua alienação ou qualquer outra forma de transmissão de direitos reais ou de locação antes de decorridos 10 anos após a emissão de alvará de autorização da utilização.

### **Artigo 4.º**

#### **Caracterização dos lotes**

Os lotes objeto de alienação são os indicados no quadro síntese que constitui o Anexo I ao presente Regulamento.

### **Artigo 5.º**

#### **Modalidade de alienação e publicitação**

- 1 - A alienação dos lotes será efetuada por concurso, mediante a apresentação de candidaturas, nos termos estabelecidos no presente Regulamento.
- 2 - Compete à Câmara Municipal deliberar sobre a abertura do concurso referida no número anterior, podendo fazê-lo para a totalidade dos lotes ou apenas para alguns.
- 3 - Após a deliberação de abertura do concurso serão divulgados os lotes a vender, através da publicação de editais a afixar nos lugares do costume e publicitados na página da internet do Município, em [www.cm-oleiros.pt](http://www.cm-oleiros.pt).



4 - Os editais referidos no número anterior deverão conter os seguintes elementos:

- a) A identificação dos lotes colocados a concurso, com indicação do número de lote, localização, área, área de implantação, área de construção, número de pisos, o uso a que se destina e preço de venda;
- b) O prazo de receção de candidaturas (dia e hora);
- c) A data, a hora e o local do ato público do concurso;
- d) Referência à existência da cláusula de inalienabilidade;
- e) A indicação dos locais onde poderão ser efetuadas as inscrições e consultado o presente Regulamento.

#### **Artigo 6.º**

##### **Preços dos lotes**

O preço de venda dos lotes, de natureza não lucrativa, será fixado pela Câmara Municipal em função da área dos lotes.

#### **Artigo 7.º**

##### **Apresentação de candidaturas**

- 1 - As candidaturas podem ser apresentadas no prazo de 30 dias após a data da publicação dos editais referidos no artigo 5.º, mediante o preenchimento de formulário próprio, que constitui o Anexo II ao presente Regulamento, que deverá ser assinado pelos candidatos e instruído com a documentação identificada no artigo seguinte.
- 2 - As candidaturas poderão ser enviadas por carta registada com aviso de receção para a Câmara Municipal de Oleiros, na Praça do Município, 6160-409 Oleiros, ou entregues pessoalmente na secretaria da Câmara Municipal de Oleiros, em invólucro opaco, fechado e lacrado, com indicação no exterior da palavra "Proposta".
- 3 - Cada candidato poderá concorrer a vários lotes, devendo indicar quais os números dos lotes a que concorre e a respetiva prioridade de aquisição, no caso de apresentar várias propostas.
- 4 - Logo que, seguindo a prioridade apresentada pelo candidato, o mesmo consiga adquirir um lote, serão consideradas sem efeito as suas restantes propostas.

#### **Artigo 8.º**

##### **Documentos que instruem a candidatura**

- 1 - As candidaturas deverão ser instruídas com os seguintes documentos:
  - a) Fotocópia do cartão do cidadão ou bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal do candidato e do seu agregado familiar, quando aplicável;
  - b) Certidão emitida pela Junta de Freguesia da área de residência do candidato e do cônjuge, quando aplicável, comprovativa de inscrição no recenseamento eleitoral;
  - c) Certidão emitida pelo serviço de finanças, comprovativa da situação patrimonial imobiliária do candidato e do seu cônjuge, quando aplicável;
  - d) Certidão do Registo Civil que comprove o casamento ou atestado emitido pela Junta de Freguesia da área de residência do candidato, que comprove a união de facto;
  - e) Atestado, emitido pela Junta de Freguesia, comprovativo da residência do candidato e do cônjuge, bem como da composição do respetivo agregado familiar, quando aplicável;
  - f) Documento comprovativo de regularização da situação tributária do candidato e do cônjuge, quando aplicável;



g) Documento comprovativo da regularização da situação contributiva para com a Segurança Social do candidato e do cônjuge, quando aplicável;

h) Fotocópia autenticada do título de residência, no caso de candidatos estrangeiros.

2 - O município de Oleiros poderá notificar os candidatos para a apresentação de informação, documentos e elementos adicionais, que se revelem necessários.

### **Artigo 9.º**

#### **Abertura das propostas**

Findo o prazo de apresentação das propostas, estas serão abertas em sessão pública, sendo a data, a hora e o local determinados pela Câmara Municipal e divulgados no edital referido no artigo 5.º do presente regulamento.

### **Artigo 10.º**

#### **CrITÉrios de prioridade**

1 - Concorrendo para a aquisição do mesmo lote mais do que um candidato singular, casal ou candidatos que vivam em união de facto, observar-se-ão os seguintes critérios de prioridade e ordem de preferência:

a) Em 1.º lugar, os jovens com idade igual ou inferior a 35 anos de idade, relevando a média de idades quando se trate de cidadãos casados ou unidos de facto, recenseados e residentes no concelho de Oleiros, que aqui não sejam titulares de habitação própria;

b) Em 2.º lugar, os candidatos com idade igual ou inferior a 45 anos de idade, relevando a média de idades quando se trate de cidadãos casados ou unidos de facto, com maior número de filhos menores, recenseados e residentes no concelho de Oleiros, que aqui não sejam titulares de habitação própria;

c) Em 3.º lugar, tendo por referência o limite de idade estabelecido no artigo 2.º, os candidatos que sejam bombeiros voluntários no concelho de Oleiros, que aqui não sejam titulares de habitação própria;

d) Em 4.º lugar, tendo por referência o limite de idade estabelecido no artigo 2.º, os candidatos que sejam mais novos ou, no caso de casados ou unidos de facto, com a menor média de idades, recenseados e residentes no concelho de Oleiros, que aqui não sejam titulares de habitação própria;

e) Em 5.º lugar, os candidatos que embora não residam nem sejam recenseados no concelho de Oleiros, sejam naturais do concelho de Oleiros e que aqui não sejam titulares de habitação própria;

f) Em 6.º lugar, qualquer candidato que independentemente de ser originário ou não do concelho, nem aqui residir ou ser recenseado, não seja titular de uma habitação ou terreno com aptidão para construção de habitação.

2 - Os candidatos que sejam preteridos aos lotes de terreno a que concorreram, por força da aplicação das regras definidas no número anterior, poderão, caso estejam presentes no ato público, solicitar a sua inscrição num outro lote a concurso, respeitando-se, nesse caso, a ordem de preferência estabelecida no número anterior.



### **Artigo 11.º**

#### **Apreciação das candidaturas e divulgação dos resultados**

- 1 - As candidaturas apresentadas serão apreciadas por uma Comissão de Análise, que será constituída por três elementos, um presidente, um vogal e um secretário, designados para o efeito pela Câmara Municipal, que também designará dois elementos substitutos.
- 2 - Compete à Comissão de Análise efetuar a seleção das candidaturas e decidir sobre a sua admissão ou exclusão, bem como proceder à seleção dos candidatos e à sua ordenação por cada lote em função dos critérios enunciados no artigo anterior.
- 3 - Compete ainda à Comissão de Análise elaborar ata na qual constem os resultados obtidos.
- 4 - A lista provisória de resultados será publicitada através de Editais a afixar nos lugares do costume e na página da internet do Município com indicação de um prazo máximo de 10 dias úteis para apresentação de eventuais reclamações para a Câmara Municipal de Oleiros.
- 5 - Qualquer candidato que pretenda reclamar poderá fazê-lo por escrito em carta devidamente fundamentada e dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Oleiros.
- 6 - A reclamação será apreciada e será proferida decisão por deliberação da Câmara Municipal, após análise e informação da Comissão de Análise.
- 7 - Findo o período referido no n.º 4 sem que seja efetuada qualquer reclamação, ou existindo reclamação, depois de sobre a mesma recair decisão, a lista provisória de resultados torna-se definitiva, sendo sujeita a homologação da Câmara Municipal de Oleiros.

### **Artigo 12.º**

#### **Escritura e compra e venda de pagamento**

- 1 - A escritura de compra e venda dos lotes será marcada por iniciativa do Município de Oleiros, que notificará os interessados da data, hora e local da respetiva outorga, que deverá ocorrer no prazo máximo de dois meses a contar da data da adjudicação definitiva.
- 2 - Os interessados obrigam-se a fornecer todos os elementos e documentos necessários e a comparecer e outorgar a escritura de compra e venda.
- 3 - Após a atribuição do lote, o interessado deverá pagar uma caução de 500,00€, a qual será restituída no ato da escritura. Do mesmo modo, a não outorga da escritura implicará a perda da caução.
- 4 - O pagamento do preço do lote deverá efetuar-se em simultâneo com a celebração da escritura de compra e venda.
- 5 - Poderá ser celebrado um contrato-promessa de compra e venda antes da realização da escritura de compra e venda, mediante requerimento dos adquirentes nesse sentido.
- 6 - Caso seja celebrado o contrato-promessa nos termos referidos no número anterior, em simultâneo com o mesmo deverá ser efetuado o pagamento de 40% do preço do lote, sendo o remanescente pago em simultâneo com a celebração da escritura de compra e venda.
- 7 - As condições estabelecidas no presente Regulamento integrarão a escritura de aquisição, na parte aplicável.

### **Artigo 13.º**

#### **Custos com a transmissão da propriedade**

Todos os custos decorrentes da transmissão da propriedade serão a cargo dos adquirentes, compreendendo, designadamente, IMT, imposto de selo, emolumentos notariais e atos de registo.



#### **Artigo 14.º**

##### **Benefícios**

A câmara municipal de Oleiros, de forma a apoiar a efetivação do direito à habitação, irá conceder aos adquirentes dos lotes um desconto de 30% sobre as taxas de urbanismo previstas no Regulamento e tabela de taxas do Município de Oleiros.

#### **Artigo 15.º**

##### **Prazo para início das obras**

- 1 - Os adquirentes dos lotes obrigam-se a efetuar a comunicação prévia ou obter a licença de construção e iniciar a obra nos lotes no prazo máximo de 12 meses, contado a partir da data da escritura de compra e venda.
- 2 - Em casos de força maior, devidamente fundamentada, a Câmara Municipal poderá conceder uma prorrogação do prazo estabelecido no número anterior.

#### **Artigo 16.º**

##### **Prazo para conclusão das obras**

- 1 - Os adquirentes dos lotes obrigam-se a concluir as obras no prazo de 2 anos, contado a partir da data de emissão da licença de construção ou da data do pagamento das taxas no caso de comunicação prévia.
- 2 - O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado por mais 1 ano, por requerimento fundamentado, apreciado pela Comissão de Análise e deferido pelo Presidente da Câmara Municipal.

#### **Artigo 17.º**

##### **Inalienabilidade**

- 1 - Os adquirentes ficam proibidos de alienar o lote pelo prazo de 10 anos, contado a partir da data da emissão da licença de utilização, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no presente Regulamento.
- 2 - O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo e cessa com a morte ou invalidez permanente e absoluta dos adquirentes ou decorrido o prazo previsto no número anterior.
- 3 - Durante o prazo estabelecido no n.º 1, os lotes destinam-se exclusivamente a residência dos adquirentes.
- 4 - A Câmara Municipal poderá, em caso de alienação, exercer o direito de preferência.
- 5 - A preferência referida no número anterior será exercida pelo valor que o lote e as edificações nele contidas tenham no momento da transmissão, a fixar, na falta de acordo, por uma comissão constituída por um árbitro nomeado pela Câmara Municipal, um outro nomeado pelo transmitente e um terceiro nomeado pelos dois primeiros.
- 6 - Excetuam-se do mencionado no n.º 1 os seguintes casos: a venda em execução fiscal e venda por execução de dívidas contraídas para a construção da habitação, desde que esta tenha sido dada como garantia do crédito obtido.

#### **Artigo 18.º**

##### **Incumprimento**

- 1 - O não cumprimento de alguma das condições estabelecidas nos artigos 3.º, 15.º e 16.º do presente Regulamento constitui os adquirentes de cada lote na obrigação de pagamento, a título de cláusula penal, da quantia equivalente ao valor da avaliação do lote que lhe for atribuído,

constante do ANEXO II, não havendo lugar à restituição do preço entretanto pago, no todo ou em parte, pela aquisição.

2 - Salvo em casos de força maior, na eventualidade de a obra não ter sido iniciada no prazo de um ano a contar da data da escritura de aquisição ou não tiverem sido concluídas no prazo previsto no artigo 16º, operará, cumulativamente à cláusula penal, a reversão da propriedade a favor do Município, sendo que quaisquer obras realizadas ou implantadas no imóvel a partir da notificação de reversão serão, para todos os efeitos legais, equiparadas a benfeitorias de má-fé, não havendo lugar a qualquer compensação ou indenização a favor dos adquirentes, que renunciam a esse direito através da adesão ao presente Regulamento.

3 - O disposto no número anterior aplica-se ao incumprimento da obrigação de pagamento do lote, prevista no artigo 12.º, n.º 4 do presente Regulamento.

4 - Havendo lugar à constituição de hipotecas a favor de instituições de crédito para garantia de empréstimos relacionados com a construção das moradias, a Câmara Municipal reconhecerá a subsistência das mesmas, mesmo em caso de reversão.

#### **Artigo 19.º**

##### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão resolvidos pela Câmara Municipal de Oleiros.

#### **Artigo 20.º**

##### **Vigência**

O presente Regulamento vigorará por tempo indeterminado, até que todos os lotes disponíveis se mostrem vendidos ou, ainda que não se encontrem vendidos todos os lotes, até que exista deliberação camarária que o faça cessar, deliberação essa que não deverá prejudicar os pedidos pendentes à data da mesma.

#### **ANEXOS:**



## Anexo I

### Descrição dos lotes

LOTE	Área do lote (m <sup>2</sup> ) (máx.)	Nº (máx.) de pisos		Nº de Fogos (máx.)	Finalidade (máx.)	Área de implantação (máx)	Área de construção (máx)	Cércea (máx.)	Cota de Soleira
		Abaixo cota soleira	Acima cota soleira						
1	362,59	1	2	1	HAB.	120,00	240,00	7,00	530,50
2	265,89	1	2	1	HAB.	120,00	240,00	7,00	529,50
3	303,59	1	2	1	HAB.	120,00	240,00	7,00	528,00
4	282,34	1	2	1	HAB.	120,00	240,00	7,00	527,10
5	257,32	0	2	1	HAB.	120,00	240,00	7,00	526,50
6	240,00	0	2	1	HAB.	120,00	240,00	7,00	525,50
7	300,67	0	2	1	HAB.	120,00	240,00	7,00	525,00
8	577,18	1	2	1	HAB.	156,00	312,00	7,00	528,50
9	411,20	1	2	1	HAB.	123,50	247,00	7,00	528,10
10	572,81	1	2	1	HAB.	156,00	312,00	7,00	527,10
11	464,46	1	2	1	HAB.	123,50	247,00	7,00	535,10
12	436,80	1	2	1	HAB.	123,50	247,00	7,00	535,00
13	462,40	1	2	1	HAB.	123,50	247,00	7,00	533,40
Totais=13	4937,25			13		1646,00	3292,00		
Área total do terreno (m <sup>2</sup> )									8012,94
Cedências para espaços verdes (m <sup>2</sup> )									298,27
Cedências para arruamentos e estacionamento (m <sup>2</sup> )									2777,42
I.O.S. (máx.)									0,205
I.U.S. (máx)									0,411
Densidade bruta (f/ha)									16,22
Número de estacionamento públicos criados									22,00



## Anexo II

### Ficha de candidatura aos lotes

#### **CEDÊNCIA DE LOTES DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO JOVEM**

#### **FICHA DE CANDIDATURA AO (S) LOTE(S) N.º(s)**

1.º: \_\_\_\_ 2.º: \_\_\_\_ 3.º: \_\_\_\_ 4.º: \_\_\_\_ 5.º: \_\_\_\_ 6.º: \_\_\_\_ 7.º: \_\_\_\_ 8.º: \_\_\_\_ 9.º: \_\_\_\_ 10.º: \_\_\_\_ 11.º: \_\_\_\_ 12.º: \_\_\_\_ 13.º: \_\_\_\_  
(por ordem de preferência)  
Individual ou Casal

#### **Reservado aos serviços:**

Data de receção: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Ass: \_\_\_\_\_

NOME (1):

NOME (2):

Data de Nascimento (1) \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Data de Nascimento (2) \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

N.º de Identif. Civil (BI ou CC) (1) \_\_\_\_\_ N.º de Identif. Civil (BI ou CC) (2) \_\_\_\_\_

Morada: \_\_\_\_\_

Código Postal: \_\_\_\_ - \_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Declaro que tomei conhecimento e aceito dar cumprimento ao disposto no Regulamento Municipal de Cedência de Lotes de Terreno Integrados no Loteamento de São Sebastião.

O Interessado (1)

O Interessado (2)

A presente ficha de candidatura deverá ser preenchida na totalidade, devendo ser instruída com os documentos identificados no artigo 8.º do Regulamento Municipal de Cedência de Lotes de Terreno Integrados no Loteamento de São Sebastião



Aprovado por unanimidade o presente Regulamento em reunião Câmara Municipal de  
09. JUN 2017.

A Câmara Municipal

Seunants Sanyer Jm  
Rich  
Paul. J. G. G.  
Seunants Sanyer Jm  
Jm. Hipp. dos Vm

Aprovado por unanimidade o presente Regulamento em sessão da Assembleia Municipal  
de 29 de junho 2017.

A Assembleia Municipal

Seunants Sanyer Jm  
Rich  
Paul. J. G. G.