



(Republicação)

Regulamento de cedência de lotes de terreno integrados no Loteamento de Vale Galego

(Republicação)

Artigo 1.º

1 – O presente regulamento define as condições de concretização da venda de lotes pertencentes ao Loteamento do Vale Galego, em Vila de Rei.

2 – Com esta iniciativa a Câmara Municipal pretende incentivar a fixação de população no concelho de Vila de Rei e dotar a área abrangente do Loteamento de um melhor ordenamento e qualidade paisagística. Desta forma, a rentabilidade ocasionada com aquela venda obedece ao princípio do lucro nulo.

Artigo 2.º

Por decisão do Presidente da Câmara Municipal serão vendidos os lotes de terreno incluídos no Loteamento supramencionado, destinado a habitação própria permanente, através de uma das seguintes formas:

- a) Por hasta pública ou,
- b) Por admissão de proposta apresentada através de requerimento do interessado com a as condições da compra tendo por base os valores indicados na norma do n.º 3 do Artigo 9º.

Artigo 3.º

1 - Na divulgação dos lotes a vender, deverão ser indicados os seguintes elementos: o número do lote, localização, área, área de implantação, área de construção, logradouro, número de pisos, destino e preço base, o prazo de receção das candidaturas à compra dos lotes (dia e hora).

2 - A divulgação deverá ser realizada por avisos ou editais a afixar nos locais públicos habituais incluindo os das sedes das juntas de freguesia, no site institucional do Município, podendo ser efetuada, também, através dos órgãos da comunicação social.

Artigo 4.º

1 — As propostas de compra devem ser remetidas para a Câmara Municipal, em invólucro fechado e lacrado com indicação no exterior do número do lote pretendido. O interior do envelope deverá conter o requerimento cujo modelo constará no Programa de Procedimento.

2 — Cada candidato poderá apresentar mais do que uma proposta.



Artigo 5.º

Cada proponente podendo candidatar-se a vários lotes, obedecendo cada candidatura ao constante no artigo anterior, deve em sede de ato público apresentar a sua escolha do lote pretendido a título definitivo, sendo consideradas sem efeito as outras propostas.

Artigo 6.º

1 — Findo o prazo de apresentação das propostas de compra, estas serão abertas em sessão pública no primeiro dia útil seguinte à data limite da apresentação das propostas, e que posteriormente serão analisadas por uma comissão de análise de propostas constituída por três elementos — um presidente, um vogal e um secretário — designados para o efeito pelo Presidente da Câmara que também designará dois elementos substitutos.

Compete à Comissão de Análise de Propostas:

- a) Verificar se os invólucros estão fechados, lacrados e entraram dentro do prazo;
 - b) Abrir e rubricar os documentos constantes de cada proposta (envelope e requerimento);
 - c) Analisar as propostas e decidir sobre a sua admissão ou exclusão;
 - d) Proceder à seleção dos candidatos e à sua ordenação por cada lote em função do preço proposto para a sua compra;
 - e) Elaborar ata onde conste o resultado das operações indicadas nas alíneas anteriores e a justificação de eventuais exclusões.
- 2 — Em caso de empate, os candidatos serão desempatados da seguinte forma:
- a) Através de licitação aberta entre eles ou dos que estiverem presentes no ato de abertura das propostas, não sendo possível efetuar lances de valor inferior a €500,00.
 - b) Não estando presente nenhum dos candidatos empatados, ou estando, não pretendendo licitar, a escolha será feita pela data de entrada das respetivas propostas, preferindo as mais antigas às mais recentes;
 - c) Se as propostas tiverem datas idênticas a escolha da proposta vencedora será feita por sorteio a executar de imediato no ato.

Artigo 7.º

1. A lista dos candidatos admitidos em função de cada lote, bem como os candidatos excluídos será afixada através de avisos ou editais nos locais públicos do costume supra indicados com a indicação de um prazo de 10 dias para eventuais reclamações.

2. A reclamação poderá incidir sobre todo o processo de admissão, seleção e ordenação das propostas e deverá ser feito por escrito em carta devidamente fundamentada e dirigida ao Presidente da Câmara. O deferimento ou indeferimento de eventuais reclamações será tomado por deliberação da Câmara Municipal, após análise e informação da Comissão de Abertura de Propostas.

Artigo 8.º

Qualquer candidato que queira reclamar terá acesso, durante o prazo indicado no número anterior, a todo o processo de admissão, seleção e ordenação das propostas e deverá fazê-lo por escrito em carta devidamente fundamentada e dirigida ao presidente da Câmara. O deferimento ou indeferimento de eventuais reclamações será decidido por deliberação da Câmara Municipal, após análise e informação da Comissão de Abertura de Propostas.

Artigo 9.º

As condições de venda são as seguintes:

- 1 - Os lotes destinam-se exclusivamente a habitação.
- 2 - (Revogado) 3 - O preço base para a venda dos lotes será de 30,00€/m² ;
- 4 - Os lotes podem ser vendidos apenas a pessoas singulares, existindo a restrição da aquisição de um só lote por pessoa;
- 5 - As propostas inferiores ao preço base ou mal elaboradas não serão consideradas válidas, pelo que se procederá à sua exclusão;
6. O adquirente do lote obriga-se a:
 - a) Concluir a construção da edificação no prazo máximo de cinco anos a contar da data da celebração da escritura pública de compra e venda;
 - b) Destinar a edificação exclusivamente a habitação própria e permanente.
 - c) O prazo referido na alínea a) do número anterior pode ser prorrogado, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo, podendo a Câmara Municipal conceder até duas prorrogações, pelo período máximo de um ano cada, quando se verifiquem motivos atendíveis devidamente comprovados.
 - d) A transmissão do lote, por ato entre vivos ou por sucessão *mortis causa*, não interrompe nem suspende a contagem do prazo fixado no n.º 1, nem das respetivas prorrogações, ficando o adquirente ou sucessor sub-rogado em todos os direitos e obrigações emergentes do presente regulamento.
7. O incumprimento das obrigações previstas nas alíneas a), b) e c) confere ao Município o direito de resolver o contrato, mediante deliberação, da Câmara Municipal, precedida de audiência prévia do interessado. Declarada a resolução, o lote e as edificações nele implantadas reverterem para o Município, operando a presente cláusula como condição resolutiva expressa. Verificada a reversão, o Município procede à devolução ao adquirente de uma percentagem do valor global comprovadamente investido, apenas, na execução da edificação, apurado mediante avaliação, por 3 peritos (2 por cada parte e 1 por ambas), nos seguintes termos:
 - a) Até ao final do 1.º ano após a escritura: 80 %;
 - b) Até ao final do 2.º ano: 75 %;
 - c) Até ao final do 3.º ano: 70 %;
 - d) Até ao final do 4.º ano: 65 %;
 - e) Após o 5.º ano ou decorrido o prazo máximo de edificação, incluindo prorrogações: 60 %.
 - f) A percentagem aplicável é determinada em função do tempo decorrido entre a data da escritura pública e a data da deliberação que declare a resolução.
 - g) O montante apurado nos termos anteriores é pago no prazo máximo de 60 dias após a tomada de posse administrativa do imóvel.
 - h) A presente cláusula integra obrigatoriamente a escritura pública de transmissão e é objeto de registo predial.

Artigo 10.º

As condições de pagamento são as seguintes:

- 1) 50% do valor proposto para a compra do lote mediante assinatura de um contrato-promessa de compra e venda o qual será elaborado no prazo de 15 dias após a competente notificação da Câmara Municipal;



- 2) 50% no ato público da outorga da escritura de compra e venda;
- 3) A não comparência para a assinatura do contrato-promessa implica a notificação ao candidato admitido em segundo lugar para o lote em questão;
- 4) Se a desistência se verificar no ato da escritura o comprador perderá o valor de 50%, que pagou quando assinou o contrato-promessa.

Artigo 11º

Todos os prazos indicados nesta norma são contados de forma contínua, excepto o indicado no artigo 7º.

