



MUNICÍPIO DE SERNANCELHE

Regulamento n.º 322/2020

Sumário: Regulamento das Condições Gerais de Alienação dos Lotes do Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe — 2.

Regulamento

Condições Gerais de Alienação dos Lotes do Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe — 2

Considerandos:

1) As competências e da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal previstas na alínea g) e h) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para «adquirir, alienar ou alienar bens imóveis»;

2) A necessária definição de critérios para a venda dos lotes de terreno destinados à habitação no «Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe — 2» visando o cumprimento da legalidade, da prossecução do interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, e imparcialidade e da boa-fé;

3) A introdução no mercado de lotes de terreno infraestruturados, a preços acessíveis, como incentivo à fixação de população no concelho de Sernancelhe, designadamente a população mais jovem, e de modo a promover o desenvolvimento sustentável tornando o Município de Sernancelhe atrativo, competitivo visando a qualidade de vida dos seus habitantes, sendo este um dos objetivos estratégicos definidos nas Grandes Opções do Plano.

Estabelecem-se as condições gerais de alienação dos lotes do «Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe — 2» que se rege pelos artigos seguintes:

Artigo 1.º

Âmbito

1 — As presentes condições aplicam-se à alienação dos lotes números 1 a 12, para habitação própria e permanente, do Loteamento Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe — 2, com as seguintes características:

a) Lote 1 com a área de 992,72 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 297,82 m² e área de construção de 446,72 m², confrontando a norte com arruamento, a sul com lote 2, a nascente com arruamento e a poente com arruamento;

b) Lote 2 com a área de 1.073,02 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 321,91 m² e área de construção de 482,86 m², confrontando a norte com arruamento e lote 1, a sul com lote 3 e lote 4, a nascente com arruamento e a poente com arruamento;

c) Lote 3 com a área de 955,61 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 286,68 m² e área de construção de 430,02 m², confrontando a norte com arruamento e lote 2, a sul com espaço público, a nascente com o lote 2 e lote 4 e a poente com arruamento e espaço público;

d) Lote 4 com a área de 1 424,64 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 427,39 m² e área de construção de 641,09 m², confrontando a norte com lote 2 e lote 3, a sul com espaço público e Luís Miguel Ferreira Pepino, a nascente com arruamento e Luís Miguel Ferreira Pepino e a poente com espaço público e lote 3;

e) Lote 5 com a área de 802,23 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 240,67 m² e área de construção de 361,00 m², confrontando a norte com arruamento, a sul com arruamento, a nascente com arruamento e a poente com arruamento e lote 6;



f) Lote 6 com a área de 913,66 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 274,10 m² e área de construção de 411,15 m², confrontando a norte com arruamento, a sul com arruamento, a nascente com lote 5 e a poente com arruamento;

g) Lote 7 com a área de 1.155,42 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 346,63 m² e área de construção de 519,94 m², confrontando a norte com arruamento, a sul com José Carlos Pinto Oliveira, a nascente com arruamento e lote 8 e a poente com arruamento;

h) Lote 8 com a área de 1.154,97 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 346,49 m² e área de construção de 519,74 m², confrontando a norte com arruamento, a sul com José Carlos Pinto Oliveira, Arlete Maria Andrade e Mário Miguel Ferreira Rodrigues, a nascente com lote 9, Arlete Maria Andrade e Mário Miguel Ferreira Rodrigues e a poente com lote 7 e José Carlos Pinto Oliveira;

i) Lote 9 com a área de 930,42 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 279,13 m² e área de construção de 418,69 m², confrontando a norte com arruamento, a sul com Mário Miguel Ferreira Rodrigues, a nascente com espaço público e Mário Miguel Ferreira Rodrigues e a poente com lote 8;

j) Lote 10 com a área de 1.283,38 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 385,01 m² e área de construção de 577,52 m², confrontando a norte com António Filipe Justino, a sul com lote 11, a nascente com arruamento e a poente com António Filipe Justino;

k) Lote 11 com a área de 1.087,89 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 326,37 m² e área de construção de 489,55 m², confrontando a norte com lote 10, a sul com lote 12 e Silvino Santos Paiva, a nascente com arruamento e a poente com Silvino Santos Paiva;

l) Lote 12 com a área de 747,53 m² destinado a habitação unifamiliar, com a área de implantação de 224,26 m² e área de construção de 336,39 m², confrontando a norte com lote 11, a sul com Silvino Santos Paiva e arruamento, a nascente com arruamento e a poente com Silvino Santos Paiva;

2 — Os lotes serão alienados com infraestruturas concluídas, assumindo a Câmara Municipal a responsabilidade de execução, em tempo útil, de todas as obras de urbanização.

Artigo 2.º

Identificação e alienação dos lotes de terreno

Os lotes são identificados com indicação do artigo matricial bem como do número, área e número de pisos e localização, de harmonia com a planta síntese do loteamento anexa a estas condições gerais.

Artigo 3.º

Regime de alienação

A venda dos lotes é efetuada em regime de propriedade plena, sem prejuízo do ónus de inalienabilidade previsto no artigo 9.º das presentes condições gerais.

Artigo 4.º

Preço de venda

1 — O preço base dos lotes será fixado pela Câmara Municipal, no âmbito das suas competências, na deliberação de abertura do procedimento de alienação.

2 — Excecionalmente a Câmara Municipal de Sernancelhe, dentro das limitações legais, pode deliberar fixar condições diferentes de venda de lotes, designadamente para efeitos de cumprimento de obrigações contratuais assumidas ou outras devidamente fundamentadas.



3 — A publicitação do procedimento de alienação será feita por edital a afixar nos lugares do estilo, no sítio da internet do Município de Sernancelhe e em dois jornais de âmbito local, regional ou nacional.

Artigo 5.º

Critérios de apreciação das candidaturas

1 — Atendendo aos pressupostos estabelecidos nos considerandos iniciais, designadamente o incentivo à fixação da população mais jovem, no processo de atribuição dos lotes ter-se-á em consideração pela ordem indicada:

- 1.1 — Habitação própria (primeira habitação);
- 1.2 — Número de membros do agregado familiar;
- 1.3 — Idade do candidato;
- 1.4 — Preço atribuído pelo candidato.

Artigo 6.º

Modalidades e procedimentos de venda

1 — A venda dos lotes será efetuada, através de propostas em carta fechada, seguida de licitação verbal quando se verifique empate no valor das propostas ou não existam propostas válidas.

2 — Relativamente aos lotes não adjudicados em virtude do ato público de alienação ficar deserto por falta de interessados, procede-se para esses lotes de acordo com o estabelecido no número anterior e do n.º 3 do artigo 4.º

Artigo 7.º

Condições de pagamento

1 — O adjudicatário do lote terá de entregar logo após a adjudicação, como sinal e princípio de pagamento, a importância correspondente a 30 % do custo total do lote, e os restantes 70 % no ato da escritura pública de compra e venda.

a) A escritura de compra e venda deverá ser celebrada logo após a receção provisória das obras de urbanização;

b) O não cumprimento das condições de pagamento pelo proponente determina a atribuição do lote ao proponente imediatamente classificado, de acordo com a proposta por este apresentada.

Artigo 8.º

Projeto de construção

A construção nos lotes está sujeita a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, devendo observar as regras do Regulamento do Loteamento e as demais normas legais em vigor.

Artigo 9.º

Condição de inalienabilidade

1 — A venda dos lotes fica sujeita a uma cláusula de inalienabilidade pelo período de cinco anos contados da data de celebração da escritura.

2 — A alienação do terreno e das obras de construção nele realizadas só pode ser efetuada com a autorização da Câmara, após o pagamento total do mesmo e obtida a licença de utilização, ficando, no caso de transmissão, o novo proprietário sujeito às mesmas condições gerais aqui fixadas.



3 — Apenas em casos excecionais devidamente comprovados e aceites pela Câmara, poderão ser efetuados transmissões *inter vivos* a que se refere a presente cláusula, ou com redução do prazo de manutenção da posse dos terrenos.

4 — A Câmara Municipal de Sernancelhe, em caso de alienação antecipada, poderá exercer o direito de preferência nos termos do artigo seguinte.

Artigo 10.º

Direito de preferência

1 — O Município goza do direito de preferência na transmissão do direito do adquirente, a qualquer título, sobre o lote, construções nele edificadas ou qualquer benfeitoria nele implantada.

2 — Para efeitos do número anterior, o adquirente do lote deve previamente comunicar à Câmara Municipal o projeto de alienação ou transmissão que pretende operar, bem como as cláusulas do respetivo contrato e demais elementos pertinentes.

3 — A Câmara Municipal dispõe de 30 dias para exercer o direito de preferência a contar da data da receção da comunicação efetuada ao abrigo do artigo anterior.

4 — O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.

Artigo 11.º

Resolução e reversão

1 — Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, e reversão para o domínio privado da autarquia, bem com as benfeitorias nele realizadas, quando:

a) O projeto de licenciamento da arquitetura da obra não for apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração da escritura pública;

b) As obras de construção não se iniciarem no prazo de três meses após a emissão do alvará de licença de construção;

c) Não concluir a construção no respetivo lote, no prazo de dois anos, ou por razões devidamente fundamentadas consideradas justificáveis pela Câmara Municipal o prazo de três anos, contados a partir da data da adjudicação do lote.

d) A transmissão a título gratuito ou oneroso, por qualquer meio ou forma legal ou convencional do seu direito (posse ou propriedade) sem que tenham decorrido cinco anos a partir da data da alienação, exceto se a Câmara Municipal de Sernancelhe assim o deliberar autorizar, em casos excecionais devidamente fundamentados, e na eventualidade de não exercer o direito de preferência.

2 — Em caso de reversão o adquirente perde a favor do Município de Sernancelhe, não só o lote, como também as benfeitorias que nele tenham sido implantadas e que não possam retirar-se sem prejuízo ou dano.

3 — Na hipótese prevista no número anterior, a resolução implica a imediata reversão do lote de terreno, à posse da titularidade do Município de Sernancelhe, devendo este devolver ao anterior possuidor faltoso, apenas o preço que haja pago, em singelo, isto é sem quaisquer acréscimos de juros ou outro.

4 — A resolução do contrato faz-se por comunicação escrita extrajudicial à parte compradora e implica a imediata reversão do lote para a titularidade do Município de Sernancelhe.

Artigo 12.º

Hipoteca

1 — O Município pode derogar ou renunciar, designadamente para efeitos de hipoteca do lote, à resolução e reversão prevista no artigo anterior se o adquirente ou outro beneficiário cumprirem os requisitos previstos nestas condições gerais e na candidatura.



2 — Caso não seja cumprido pelo adquirente o estipulado nestas condições gerais, designadamente quanto ao estipulado no artigo 9.º, o Município terá de ser ressarcido do valor real do lote correspondente ao valor custo do investimento efetuado que constitui condição necessária e imprescindível para a verificação desta derrogação.

Artigo 13.º

Obrigações de conservação e manutenção

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe aos responsáveis de cada unidade instalada:

- a) Manter as habitações e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- c) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- d) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;

Artigo 14.º

Encargos e Registos

1 — Todas as despesas que resultem da escritura de compra e venda e do registo constituem encargo do adquirente do lote.

2 — Os adquirentes dos lotes obrigam-se a registar os mesmos no prazo estabelecido na Lei.

3 — A escritura de compra e venda e a descrição predial integrará todas as inscrições relacionadas com ónus, encargos ou responsabilidades que incidam sobre os lotes ou construções, decorrentes dos termos deste destas condições gerais, designadamente nos artigos: 9.º — Condição de alienabilidade; 10.º — Direito de preferência; 11.º — Resolução e reversão; e 13.º — Obrigações de conservação e manutenção.

Artigo 15.º

Contagem de Prazos

Para os efeitos previstos neste regulamento, quando fixado em dias, os prazos contam-se de acordo com o do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 16.º

Dúvidas de interpretação

Em tudo o mais o que não se encontrar especialmente previsto nestas condições gerais será regulado pelas disposições legais aplicáveis, ou, na omissão destas, por deliberação do Órgão Executivo.

4 de março de 2020. — O Presidente da Câmara, *Carlos Silva Santiago*.

ANEXO I

Quadro-síntese

Lote	Área do lote (m ²)	Área de implantação (m ²)	Área de construção (m ²)	Índice de implantação	Altura da edificação (m)	Tipologia	Tipo de ocupação		
							R/chão	Andar	Sótão
1	992,72	297,82	446,72	0,30	10	Isolado . . .	Habitação . . .	Habitação . . .	Arrumos.
2	1 073,02	321,91	482,86	0,30	10	Isolado . . .	Habitação . . .	Habitação . . .	Arrumos.



Lote	Área do lote (m ²)	Área de implantação (m ²)	Área de construção (m ²)	Índice de implantação	Altura da edificação (m)	Tipologia	Tipo de ocupação		
							R/chão	Andar	Sótão
3	955,61	286,68	430,02	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
4	1 424,64	427,39	641,09	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
5	802,23	240,67	361	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
6	913,66	274,10	411,15	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
7	1 155,42	346,63	519,94	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
8	1 154,97	346,49	519,74	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
9	930,42	279,13	418,69	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
10	1 283,38	385,01	577,52	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
11	1 087,89	326,37	489,55	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
12	747,53	224,26	336,39	0,30	10	Isolado ...	Habitação ...	Habitação ...	Arrumos.
Total	12 521,49	3 756,46	5 634,67						

1.1 — Cálculo do estacionamento nos termos da alínea a) do n.º 1 do art. 17.º por indicação da alínea b) do n.º 1 do art. 64.º, ambos do PDM:

a) Estacionamento privado = 2 lugares/fogo, com dimensões não inferiores a 2,5 × 5 m, logo, 12 fogos × 2 lugares = 24 lugares, o que satisfaz, uma vez que cada lote comporta o n.º mínimo de lugares de estacionamento aqui identificado, ou seja 2;

b) Estacionamento público = N.º de lugares de estacionamento privado anteriormente obtido acrescido de 20 % = 24 lugares × 0,20 = 4,8 = 5 lugares com dimensões não inferiores a 2,5 × 5 m, o que satisfaz, uma vez que são propostos 18 lugares para os efeitos aqui indicados, dos quais 2 destinados a viaturas em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada [cf. mencionado no ponto 2.6.h)] nos termos da norma n.º 2.8.1.2) publicada em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.

1.2 — Cálculo das cedências nos termos da Portaria n.º 216-B/2008, de 03-03:

a) Para espaços verdes e de utilização coletiva: 28 m²/fogo = 12 fogos × 28 m² = 336 m², o que satisfaz, uma vez que são cedidos 783,05 m² para os efeitos aqui indicados [cf. aludido no ponto 2.6.i).i)];

b) Para equipamentos de utilização coletiva: 35 m²/fogo = 12 fogos × 35 m² = 420 m², o que satisfaz, uma vez que são cedidos 637,85 m² para os efeitos aqui indicados [cf. aludido no ponto 2.6.i).i2)].

1.3 — Acessibilidades:

O procedimento está instruído com o plano de acessibilidades, acompanhado com o termo de responsabilidade do seu autor que atesta a execução da operação em conformidade com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atualizada, e ainda com a declaração emitida pela ordem pública de natureza profissional em como pode subscrever o estudo aludido.



ANEXO II

Proposta de aquisição de lote

(proposta em carta fechada)

Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe — 2

Formulário de candidatura

(a preencher pelo candidato)

Nome:

Naturalidade:

Freguesia: Concelho:.....

Residência:

Freguesia: Concelho:..... Código Postal:

Cartão de Cidadão n.º Validade:/...../..... NIF

Bilhete de identidade n.º Data de emissão: Serviço de Identificação Civil
...../...../.....

Telefone: Telemóvel: Email:@.....

Número do lote a que se candidata:.....

O lote destina-se à construção de habitação própria (primeira habitação)?

Sim	Não
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Número de elementos do agregado familiar:.....

Idade do candidato

Valor da proposta: € Extenso:

.....

O candidato abaixo assinado declara sob compromisso de honra que é do seu pleno conhecimento as condições para alienação dos lotes do Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe e serem verdadeiras todas as informações constantes do presente formulário.

Data: de de

Assinatura(s):

.....
.....



ANEXO III

Recibo de proposta em carta fechada

Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe — 2

Nome: Categoria:

Portador do cartão de cidadão n.º, válido até .../.../.....

Declaro que no dia de de 2017, pelas horas, recebi uma proposta em carta fechada para aquisição de um dos lotes do ECOPARQUE HABITACIONAL E SOCIAL DE SERNANCELHE, entregue por

portador do cartão de cidadão n.º, válido até/...../..... .

Sernancelhe, de de

O Trabalhador

(selo branco)

Aprovado pela Câmara Municipal de Sernancelhe na reunião ordinária de __/__/__

Aprovado pela Assembleia Municipal de Sernancelhe na sessão ordinária de __/__/__

313084435