MUNICÍPIO DE
ALIJÓ
Deslumbrante Património Natural

REGULAMENTO DE VENDA OU CEDÊNCIA DE IMÓVEIS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE ALIJÓ

1.º

Âmbito

O presente regulamento define o regime da cedência de terrenos ou lotes para fins urbanísticos, em direito de propriedade ou de superfície, que sejam ou venham a ser pertença do Município de Alijó e cujos empreendimentos não sejam realizados directamente pelo Município.

2.º

Modalidades

Os terrenos poderão ser cedidos em direito de superfície ou em direito de propriedade, neste último caso desde que se integrem em áreas abrangidas por planos municipais de ordenamento do território legalmente aprovados.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

3.º

Direito de Superfície

1. O direito de superfície será adoptado somente para instalações de edifícios de interesse social, do estado, das autarquias e das instituições de solidariedade e segurança social do concelho, e será constituído por prazo não inferior a cinquenta anos, prorrogável por períodos iguais a metade do prazo inicial, salvo nos casos em que o superficiário expressamente renuncie à prorrogação.

2. A Câmara Municipal poderá opor-se à prorrogação se necessitar do terreno para fins de renovação urbana ou outros de interesse público.

3. Na hipótese prevista no número anterior, o superficiário tem direito a uma indemnização a calcular em função do valor do terreno e construções nele existentes à data da extinção do direito e segundo as regras então em vigor para as expropriações por utilidade pública.

4. Na modalidade de direito de superfície, a contrapartida a cargo do superficiário, a título de preço, poderá ser estipulada em uma única prestação ou em prestações anuais em número e valor que a Câmara Municipal fixar.

4.º

Formas de Adjudicação

A atribuição do direito sobre os terrenos será feita através de:

a) Concurso;

b) Arrematação em hasta pública;

c) Propostas em carta fechada;

d) Acordo directo.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

5.º

Competência da Câmara Municipal

Compete à Câmara Municipal determinar, para cada caso:

a) A modalidade do direito a ceder e, bem assim, o respectivo prazo no caso de direito de superfície;

b) A forma de adjudicação;

c) As condições ou requisitos de candidatura à aquisição do direito de superfície, ou de propriedade por venda;

d) O preço ou o preço - base e as modalidades e prazos e condições de pagamento;

e) As demais condições de cedência e as obrigações, ónus ou encargos a que os adquirentes ficam sujeitos;

f) Os requisitos a que deve obedecer a obra ou empreendimento.

6.º

Alienação por Fases

A Câmara Municipal poderá decidir, em relação a cada empreendimento, loteamento ou área, a alienação de terrenos ou lotes por fases, em ordem a uma correcta e progressiva ocupação das zonas e tendo em conta o número previsível de candidatos à aquisição.

7.º

Publicidade

A Câmara Municipal deverá dar ampla publicidade aos processos de concursos e de venda por arrematação em hasta pública ou por proposta em carta fechada, nomeadamente através de afixação de editais, e, se possível, por publicação de anúncios.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

8.º

Opção por Formas de Adjudicação

1. O concurso terá preferentemente lugar nos casos de cedência de lotes de terrenos destinados a habitação própria.

2. Arrematação em hasta pública ou por propostas em carta fechada terão preferentemente lugar nos casos de cedência de terrenos destinados a fins comerciais ou industriais ou terciários ou nos casos de terrenos ou lotes que, pelas suas características ou finalidades, a Câmara entenda não submeter ao regime de preços prefixados.

3. O acordo directo poderá ser adoptado nos casos em que os terrenos ou lotes se destinem:

a) A edifícios, instalações, equipamentos de reconhecido interesse público ou social;

b) A empreendimentos relativos a habitação social, cooperativa, associativa ou cujos fogos fiquem sujeitos a fixação ou controlo dos valores de rendas ou preços de venda;

c) A empreendimentos que, pelos fins propostos, pelos seus requisitos, pelo interesse ou impacto para o desenvolvimento do concelho, a Câmara Municipal entenda fundamentalmente não dever submeter a concorrência.

9.º

Regras do Concurso

1. A regulamentação do processo do concurso compete à Câmara Municipal que deverá definir para cada caso, nomeadamente:

a) Os requisitos a que devem obedecer os candidatos;

b) A forma de candidatura e os meios de prova dos requisitos referidos na alínea anterior;

c) Os critérios de ordenação e de preferência dos candidatos se for caso disso;

d) O modo de distribuição dos candidatos pelos terrenos ou lotes postos a concurso;

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

2. A Câmara Municipal poderá, atendendo ao número de lotes de terreno disponíveis, estabelecer que o concurso se manterá em aberto e válido, por prazo que fixar, para eventuais candidatos que, nesse prazo, se apresentem nas condições do concurso.

10.º

Preço

1. Na determinação do preço ou base de licitação para os terrenos ou lotes deverá a Câmara ter em conta:

a) Os custos de aquisição dos mesmos;

b) Os custos dos estudos e dos trabalhos de urbanização e dos inerentes encargos;

c) Os custos financeiros de tais operações;

d) O nível dos rendimentos dos potenciais interessados;

e) Os fins propostos e os incentivos, bonificações e apoios à sua concretização;

f) O valor do bem obtido por avaliação realizada por perito oficial do Tribunal da Relação do Porto;

2. A Câmara Municipal poderá estabelecer escalões de preços de acordo com as áreas de lotes, composição e rendimentos do agregado familiar, natureza da entidade interessada na aquisição e fins propostos.

11.º

Prazos de Realização dos Fins

1. Será definido pela Câmara Municipal:

a) O prazo para apresentação, em condições de ser aprovado, do projecto da obra, construções ou empreendimento, nos casos em que o projecto não deva ser fornecido pela Câmara Municipal;

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

b) O prazo para início das obras ou construções contado sobre a data da aprovação do projecto ou licenciamento ou do momento em que o projecto for posto à disposição dos interessados;

c) O prazo para execução e conclusão das obras, contado sobre a data da aprovação do projecto de licenciamento, entendendo-se como data de conclusão a da apresentação do pedido de licença de utilização em condições de ser aprovado.

2. A Câmara Municipal poderá exigir, em ordem ao controlo dos prazos de execução e conclusão das obras, e sempre que o ritmo das mesmas faça recear pelo não respeito de tais prazos, um plano de trabalhos, a apresentar no prazo fixado pela mesma Câmara.

3. Os prazos referidos nos números anteriores só poderão ser prorrogados por decisão da Câmara, sob pedido fundamentado dos interessados.

4. Independentemente da natureza, pública, privada ou cooperativa, do cessionário, é obrigatória a submissão a apreciação e aprovação da Câmara Municipal do projecto ou projectos das obras, edificações ou empreendimentos a levar a cabo nos terrenos cedidos.

12.º

Direito de Reversão

À Câmara Municipal assistirá o direito de fazer reverter os terrenos para a sua plena posse e propriedade, com todas as construções e benfeitorias neles implantados, nos seguintes casos:

a) Ter sido dado destino ou utilização diversa da prevista no título de cedência ou do posteriormente autorizado pela Câmara Municipal;

b) Não cumprimento das obrigações quanto ao pagamento do preço;

c) Não cumprimento dos prazos de apresentação do plano de trabalhos quando exigido, e de não cumprimento desse plano de trabalhos;

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

d) Desrespeito das normas legais e regulamentares e das condições da aprovação ou licenciamento de construções, edificações ou empreendimentos;

e) Falsidade de declarações ou informações prestadas no processo de cedência.

13.º

Efeitos de Reversão

1. A reversão pelos motivos previstos nas alíneas a), d) e e) do artigo anterior não confere o direito a qualquer indemnização.

2. A reversão pelos motivos previstos nas alíneas b) e c) do artigo anterior implicará a perda, por parte do cessionário, de trinta por cento das quantias já entregues a título de pagamento, acrescido, no caso de existência de construções já iniciadas ou construídas e que respeite a respectiva licença de construção ou as condições da aprovação, do valor de dez por cento do preço da alienação ou do valor a que se referem os números três ou quatro do presente artigo.

3. A Câmara Municipal procederá no prazo de seis meses, nos casos em que se verifiquem as circunstâncias referidas na última parte do número anterior, à alienação em hasta pública do terreno ou lotes, com as construções nele existentes, sendo o valor base de licitação aquele pelo qual o terreno ou lote fora inicialmente cedido.

4. A Câmara Municipal poderá optar, em vez da alienação a que se refere o número anterior, por reservar para si o terreno ou lote, caso este em que os valores a que o cessionário revertido terá direito serão determinados pelos critérios referidos no artigo décimo quinto para o direito de preferência.

5. A reversão por força da alínea e) do artigo décimo segundo inabilita o autor das falsidades para qualquer aquisição futura de direitos sobre terrenos do Município.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

6. A reversão prevista no artigo anterior não prejudica os direitos ou garantias reais constituídas em favor de Instituições de Crédito para garantia de financiamentos à aquisição ou construção e desde que esses financiamentos se mostrem efectivamente aplicados.

14.º

Proibição de Alienação

1. É vedado sob pena de nulidade, a alienação inter vivos, a título oneroso ou gratuito e qualquer que seja a forma que revistam, sem prévio consentimento da Câmara Municipal, do direito de superfície ou propriedade sobre os terrenos enquanto os mesmos não se encontrarem totalmente pagos e realizados os fins previstos.
2. A alienação do direito, mesmo nos casos em que é permitida importa a inabilitação para o futuro de aquisição ao Município de novos terrenos para idênticos fins.

15.º

Direito de Preferência

1. O Município goza do direito de preferência em primeiro grau, nas transmissões inter vivos, dos direitos sobre os terrenos ou lotes cedidos e respectivas edificações, bem como na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade.
2. O exercício do direito de preferência e, bem assim, o respectivo preço, reger-se-á pelo Anexo I ao presente Regulamento ("Do Direito de Preferência e seu Exercício").
3. O direito de preferência em relação às alienações subsequentes não é prejudicado pelo não exercício, em relação a alguma ou algumas delas, desse direito, mantendo-se em relação aos adquirentes, as obrigações referidas no Anexo I.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

16.º

Escritura Pública

A cedência dos direitos a que se refere o presente regulamento será feita por escritura pública, da qual deverá constar especificamente:

a) Modalidade de cedência, prazos e regimes;

b) Preço do terreno e modalidade de pagamento;

c) Prazos a que se reporta o artigo décimo primeiro;

d) Destinação do terreno e das edificações e regime a que ficam sujeitas;

e) Casos e causas de reversão e seus efeitos, nos termos dos artigos décimo segundo e décimo terceiro;

f) Atribuição ao Município do direito de preferência em alienações futuras, com expressa referência de que a esse direito é atribuída eficácia real.

17.º

Modificação de Regimes

Os terrenos anteriormente cedidos em regime de direito de superfície poderão ser sujeitos ao regime de cedência em direito de propriedade nos termos do presente regulamento, desde que:

a) Se verifiquem os requisitos previstos no presente Regulamento para a cedência em direito de propriedade;

b) Os superficiários hajam dado cumprimento a todas as obrigações já vencidas decorrentes da cedência anterior;

c) Não ocorram inconvenientes, de natureza urbanística ou outra, que tornem desaconselhável, do ponto de vista da Autarquia, tal alteração;

d) O cessionário pague o preço actualizado do terreno, calculado nos termos do presente Regulamento, levando-se em linha de conta as quantias já pagas entretanto.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

18.º

Dúvidas e Casos Omissos e Aplicação no Tempo

1. As dúvidas que a execução do presente regulamento suscite, ou as lacunas que se revelarem serão resolvidas ou integradas pela legislação em vigor sobre a matéria ou por deliberação da Câmara Municipal.

2. Sem prejuízo do estatuído no artigo precedente, o presente regulamento não tem aplicação retroactiva, sendo que as alienações ou cedências de terrenos ou lotes anteriores continuarão a reger-se pelas disposições constantes das respectivas escrituras.

3. Nos casos em que era idêntico o preço fixado quer em direito de propriedade quer em direito de superfície, não haverá lugar, nas hipóteses previstas no art. 17.º, a qualquer pagamento adicional.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

MUNICÍPIO DE
ALIJÓ
Deslumbrante Património Natural

ANEXO 1

Artigo 1.º

O direito de preferência a que se refere o Regulamento de Venda ou Cedência de Imóveis Propriedade do Município de Alijó rege-se pelo disposto no presente anexo.

Artigo 2.º

1. Os interessados que pretendam alienar imóveis abrangidos pelo direito de preferência devem comunicar a alienação pretendida à Câmara Municipal.

2. A comunicação deverá conter:

a) A identificação do participante e a indicação da sua residência ou de outro local certo para onde deverá ser enviada a resposta da Câmara Municipal;

b) A identificação conveniente do imóvel ou dos imóveis, com a menção da sua situação e composição, dos ónus e encargos que sobre eles incidem e das respectivas inscrição matricial e descrição no registo predial;

c) A indicação do preço estipulado para a venda do imóvel ou de cada um deles e as condições de pagamento;

d) A identificação do proposto ou dos propostos compradores;

e) Cópia do contrato-promessa que eventualmente haja já sido celebrado.

3. Quando o participante residir no estrangeiro deverá juntar procuração, passada a mandatário residente no País, para o representar nas relações com a Câmara Municipal respeitantes ao direito de preferência.

4. A comunicação deverá ser feita mediante participação escrita, em duplicado, com a assinatura reconhecida, apresentada directamente no serviço municipal competente ou enviada pelo registo do correio.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

5. Se forem vários os vendedores, a participação será assinada por todos, ou com sua procuração, mas nela deverá ser indicado um dos proprietários para receber as comunicações da Câmara Municipal, as quais produzirão efeitos em relação a todos; o proprietário indicado para esse efeito não poderá residir no estrangeiro, salvo se todos se encontrarem nestas condições, mas sem prejuízo, então, do disposto no número três.

6. Na falta da indicação expressa exigida no número anterior, considera-se indicado o proprietário, residente no País, mencionado em primeiro lugar na participação.

7. A prova da comunicação imposta pelo número quatro poderá ser feita através de recibo passado pelos serviços competentes para a sua recepção no duplicado da participação, com a menção da data da sua apresentação.

Artigo 3.º

1. Quando a participação dos interessados não contiver os elementos legalmente exigidos, a Câmara Municipal solicitará as indicações complementares necessárias, mediante ofício expedido pelo registo do correio, com aviso de recepção, para a respectiva residência ou o outro local indicado para o efeito.

2. O ofício considera-se recebido pelo interessado na data da entrega constante do aviso de recepção, ou, se não for possível a entrega por não ser encontrada pessoa a quem seja feita, na data em que tal facto conste daquele aviso.

3. Se não for recebido pedido de indicações complementares dentro do prazo de trinta dias a contar da apresentação da participação, nos termos dos números três e quatro a sete do artigo segundo, considera-se suprida qualquer deficiência de participação, salvo o disposto no número seguinte.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

4. Na falta de indicação da residência ou de outro local para onde deverá ser enviada a resposta da Câmara Municipal ou de procuração, exigidas na alínea a) do número dois e no número três do artigo segundo, considera-se como não tendo sido feita a participação.

Artigo 4.º

O interessado vendedor deverá prestar os esclarecimentos complementares solicitados pela Câmara Municipal mediante participação adicional em duplicado, dirigida directamente à entidade que tenha solicitado os esclarecimentos, com observância do disposto nos números quatro a sete do artigo segundo.

Artigo 5.º

1. Se a Câmara Municipal desejar exercer o direito de preferência, fará a necessária comunicação ao interessado, indicando o preço que oferece, se não aceitar o convencionado,

2. A comunicação da Administração será enviada pelo registo do correio, com aviso de recepção, de forma a poder ser recebida dentro do prazo de quarenta e cinco dias a contar do recebimento da participação a que se refere o número um do artigo segundo, ou, se tiver havido pedido de esclarecimentos, a contar do recebimento da participação adicional a que se refere o artigo anterior.

3. É aplicável ao recebimento da comunicação da Administração o disposto no número dois do artigo terceiro.

4. Na falta de recebimento de comunicação da Câmara Municipal dentro do prazo fixado no número dois, considera-se ter havido renúncia ao exercício do direito de preferência.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

Artigo 6.º

1. Se a Câmara Municipal aceitar o preço convencionado na comunicação a que se refere o artigo anterior, fixará o dia, hora e local para a celebração da escritura, a realizar no prazo máximo de noventa dias, salvo o disposto nos números três e quatro.

2. A data da celebração da escritura tem de ser comunicada ao interessado com uma antecedência não inferior a dez dias.

3. A não celebração da escritura por facto imputável ao interessado vendedor confere à Câmara Municipal o poder de, no prazo de noventa dias, requerer sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, salvo se a Câmara Municipal marcar novo dia e hora para a escritura, a pedido daquele formulado no prazo de dez dias, com justificação do facto.

4. A não celebração da escritura por facto imputável à Câmara Municipal implica a caducidade do direito de preferência e fá-la incorrer em responsabilidade civil pelos danos causados, salva a possibilidade de prorrogação do prazo para a escritura por período não superior a trinta dias e com fundamento em momento justificado.

5. É aplicável à prova do envio da participação, a que se refere o número anterior, o disposto no número sete do artigo segundo.

Artigo 7.º

1. Se a Câmara Municipal não tiver aceitado o preço convencionado, o proposto vendedor deverá participar-lhe directamente se aceita o preço oferecido pela Câmara Municipal.

2. A participação deverá ser apresentada em duplicado, nos termos estabelecidos no número quatro do artigo segundo, de forma a poder ser recebida dentro do prazo de quinze dias, a contar da data de entrega da comunicação ordenada no número um do artigo quinto ou da data em que a mesma se considera feita.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738

3. É aplicável à prova do envio da participação, a que se refere o número anterior, o disposto no número sete do artigo segundo.

Artigo 8.º

Se o proposto vendedor aceitar o preço oferecido pela Câmara Municipal, esta fixará e comunicará o dia, hora e local para a celebração da escritura, com observância do disposto no artigo sexto.

Artigo 9.º

1. Se o proposto vendedor não aceitar o preço oferecido pela Câmara Municipal, seguir-se-ão os termos aplicáveis do processo de expropriação por utilidade pública.
2. Considera-se que o proposto vendedor não aceita o preço oferecido pela Câmara Municipal se não responder no prazo fixado no número dois do artigo sétimo.

Artigo 10.º

Os prazos estabelecidos no presente diploma são elevados ao dobro quando sejam necessárias comunicações entre o continente e as ilhas adjacentes.

Rua General
Alves Pedrosa, 13
5070-051 ALIJÓ
Telef.: 259 957 100
Fax: 259 959 738