

Projeto de Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes Municipais

Nota Justificativa

O atual Regulamento Municipal para Atribuição de Lotes do Município de Estremoz foi aprovado em 2006, mantendo-se inalterado até aos nossos dias. Sem questionar o caráter meritório da sua aplicação, o referido Regulamento padece das necessárias atualizações no que respeita às soluções normativas oferecidas no que respeita ao procedimento de atribuição, garantindo sempre a imperativa transparência na gestão do património imobiliário do município e garantia da equidade intergeracional na gestão financeira local.

O Regulamento Municipal atualmente em vigor e aplicado pelo município de Estremoz carece assim de um processo de revisão, tendo como principal objetivo acompanhar a evolução dos respetivos quadros legais aplicáveis, garantindo igualmente a sua conciliação com as áreas técnicas de intervenção municipal conexas, incluindo obras públicas, bem como a sua adequação à realidade social e económica local sobre os quais os mesmos incidem.

As exigências de rigor, transparência, concorrência e responsabilidade no que respeita às operações de gestão pública patrimonial, requerem uma base normativa que enquadre e fundamente os fins, os termos e as condições das propostas que forem apresentadas aos órgãos municipais para efeito da boa decisão pública, informada e responsável. com a garantia de boa gestão administração, prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, incluindo o respeito pelo princípio da equidade intergeracional, na medida em que a disposição de património do município deve sempre ser fundamentada no sentido de acautelar a boa gestão de dinheiro público

De acordo com o diagnóstico efetuado, o município de Estremoz dispõe de lotes de terreno dos quais é legítimo proprietário, e que integram o domínio privado da autarquia, podendo deste modo proceder à sua alienação tendo em conta os fins identificados.

Neste sentido, referem-se as atribuições municipais ao nível da habitação, ordenamento do território e urbanismo, pelo que a regulamentação do procedimento de alienação de lotes municipais para construção de habitação própria ou para arrendamento, deverá possibilitar, de uma forma mais justa, objetiva e clara, o acesso à habitação, e contribuindo deste modo, para o incentivo à fixação de população no concelho e, simultaneamente, para o desenvolvimento do território. Por seu turno, considera-se igualmente a necessidade de incentivar o investimento empresarial no concelho de Estremoz, nomeadamente, todo o que seja relevante para o desenvolvimento sustentado, que contribua para a diversificação do tecido empresarial e da base económica, assim como a criação de novos postos de trabalho.

Assim,

Nos termos das alíneas g) e h) do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, compete à Câmara Municipal, “g) Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG; h) Alienar em hasta pública, independentemente de autorização da assembleia municipal, bens imóveis de valor superior ao referido na alínea anterior, desde que a alienação decorra da execução das opções do plano e a respetiva deliberação tenha sido aprovada por maioria de dois terços dos membros da assembleia municipal em efetividade de funções.”

De acordo com a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública, assim como a alienar ou onerar bens ou valores artísticos do município, independentemente do seu valor, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 33.º.

Ao abrigo do poder regulamentar previsto nos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea d) do artigo 15.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º, ambos da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, nos termos conjugados das alíneas d), e), i), k), m) do n.º 2 do artigo 23.º, alíneas k) e ff) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Estremoz aprovou, em reunião ordinária realizada em XXXXX, o projeto de Regulamento Municipal de atribuição de Lotes Municipais.

Nos termos do disposto nas alíneas c) e g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a proposta da Câmara Municipal de Estremoz de XXXX, foi submetida à Assembleia Municipal de Estremoz que deliberou, na sua sessão realizada em XXXX, aprovar o presente Regulamento Municipal.

Foi igualmente dado início ao procedimento de regulamento administrativo, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, com a publicação de aviso datado de XXXX na página oficial da Câmara Municipal de Estremoz.

De acordo com o disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o projeto de regulamento foi sujeito a Consulta Pública, promovida por publicação XXXX.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece o regime aplicável à cedência e alienação lotes de terreno, integrados no âmbito de competência municipal, nos termos do regime jurídico aplicável.

Artigo 2.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto:

No artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, segundo o qual as autarquias locais dispõem de poder regulamentar próprio nos limites da Constituição, das Leis e dos Regulamentos emanados das autarquias de grau superior ou das autoridades com poder tutelar;

Nas alíneas i) e n) do n.º 1 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, segundo as quais o Município dispõe de atribuições nos domínios da habitação, ordenamento do território e urbanismo;

Na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, segundo a qual compete à Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os projetos de regulamentos externos do município;

Nas alíneas g) e h) do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, segundo as quais compete à Câmara Municipal, g) Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG; h) Alienar em hasta pública, independentemente de autorização da assembleia municipal, bens imóveis de valor superior ao referido na alínea anterior, desde que a alienação decorra da execução das opções do plano e a respetiva deliberação tenha sido aprovada por maioria de dois terços dos membros da assembleia municipal em efetividade de funções.

Na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, segundo a qual compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, autorizar a câmara municipal a adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor superior a 1000 vezes a RMMG, e fixar as respetivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública, assim como a alienar ou onerar bens ou valores artísticos do município, independentemente do seu valor, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 33.º.

Artigo 3.º **Formas de atribuição**

1. O município disponibiliza para alienação ou cede o direito de superfície, os bens imóveis integrados em domínio privado municipal, de valor até 1000 vezes a RMMG, nos termos do regime jurídico aplicável e do disposto no presente regulamento.
2. A alienação dos bens imóveis referida no número anterior ocorre por recurso a hasta pública ou a concurso, de acordo com as condições gerais previstas no presente regulamento e sem prejuízo do disposto no número seguinte.
3. A alienação de bens imóveis através de acordo direto com o beneficiário depende de deliberação municipal fundamentada da câmara municipal, tendo em vista a tutela de interesses públicos relevantes.
4. A alienação de bens imóveis de valor superior ao referido no número 1 é realizada através de hasta pública, em cumprimento do disposto na alínea h) do número 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

5. Os particulares podem ainda adquirir direitos de uso privativo do domínio público municipal por licença ou concessão, aplicando-se o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual (aprova o regime jurídico do património imobiliário público).
6. A publicitação dos procedimentos a que se refere o presente artigo é realizada através de edital, fixado nos locais de estilo e publicitado no sítio oficial do município.

Artigo 4.º

Fins

1. Os imóveis abrangidos pelo presente regulamento destinam-se ao desenvolvimento de atividades económicas, de atividades que tutelem interesses públicos relevantes, ou à construção para habitação, os termos dos instrumentos de planeamento municipal de ordenamento do território aplicáveis.
2. Sem prejuízo do número anterior, o fim a que destina o imóvel pode ser alterado, com carácter excepcional, após celebração do contrato promessa de alienação e até ao término do prazo de cinco anos após a celebração da escritura pública, mediante pedido fundamentado dirigido à Câmara Municipal.

Artigo 5.º

Imóveis a atribuir

Os imóveis objeto de cedência de direito de superfície ou alienação são aprovados pela Câmara Municipal e publicados no site institucional do município.

CAPÍTULO II

Processo de seleção

Secção I

Requisitos gerais

Artigo 6.º

Beneficiários

3. Podem beneficiar dos apoios previstos no presente Regulamento, as pessoas singulares e coletivas que reúnam cumulativamente os seguintes requisitos, sempre que aplicáveis:
 - a) Se encontrem legalmente constituídas e em atividade;
 - b) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
 - c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições de segurança social ao Estado Português;

- d) Tenham a sua situação regularizada relativa a dívidas por preços, tarifas, taxas ou outros tributos, ou de qualquer natureza ao Município de Estremoz;
 - e) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação, cessação de atividade, ou em qualquer outra situação análoga, nem tenham o respetivo processo pendente.
4. Os requisitos referidos no número anterior não prejudicam a obrigatoriedade de cumprimento dos requisitos especiais previstos na respetiva Seção.

Artigo 7.º
Deveres gerais

O promitente comprador é obrigado a facultar à Câmara Municipal os documentos ou informações que lhe permitam comprovar o cumprimento do presente regulamento.

Artigo 8.º
Incentivos financeiros e fiscais

O município determina em regulamento próprio os termos e condições referentes aos benefícios fiscais e outros apoios a conceder às iniciativas abrangidas pelo presente Regulamento.

Secção II
Procedimento de alienação de imóveis para desenvolvimento de atividades económicas

Artigo 9.º
Processo de seleção

1. Os imóveis de domínio privado municipal abrangidos pelo presente regulamento são alienados por recurso a hasta pública ou a concurso, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. O município pode proceder à alienação de bens imóveis através de acordo direto com o beneficiário, mediante deliberação municipal fundamentada da câmara municipal, tendo em vista a tutela de interesses públicos relevantes.
3. O procedimento de hasta pública segue os termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, sem prejuízo das regras a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 10.º
Celebração de Contrato Promessa

1. O contrato promessa de alienação dos lotes é celebrado no dia e hora que a Câmara designar, no prazo de 90 dias subsequentes à data de atribuição ou licitação.

2. Com a celebração do contrato promessa, o promitente comprador efetua o pagamento do sinal contratualmente definido, no montante correspondente a 30% do valor da alienação.
3. A partir da data de celebração do contrato promessa, fica o promitente comprador autorizado a ocupar o lote objeto do mesmo, bem como, a apresentar o projeto de construção, quando aplicável, e iniciar a respectiva construção nos termos do respectivo quadro legal e regulamentar.
4. O contrato promessa de alienação contempla obrigatoriamente os seguintes elementos:
 - a) a identificação do promitente adquirente;
 - b) a identificação do imóvel;
 - c) o fim a que se destina o imóvel e a proibição de uso para fins diferentes do estipulado;
 - d) os incentivos concedidos, caso aplicável;
 - e) prazos máximos para entrega do projeto de construção, início e conclusão das respectivas obras, fixados de acordo com o previsto no presente regulamento;
 - f) o prazo máximo para a celebração da escritura definitiva;
 - g) a possibilidade de transmissão ou cedência, a qualquer título, do imóvel ou da posição contratual, desde que se verifique o expresse consentimento pela Câmara Municipal;
 - h) a autorização de ocupação do lote pelo promitente comprador, bem como para apresentação do projeto de construção (quando aplicável) e para edificar nos termos licenciados pela Câmara Municipal;
 - i) as consequências resultantes do incumprimento dos prazos para entrega do projeto de construção, início e conclusão das respectivas obras, de acordo com o previsto neste regulamento, nomeadamente a resolução do contrato;
 - j) as consequências decorrentes da resolução do contrato;
 - k) a possibilidade do Município, através dos seus serviços competentes, proceder à fiscalização do cumprimento do contrato;
 - l) a não permissão de alienação ou cedência intervivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, do direito de superfície ou de propriedade plena sobre os lotes, antes de decorridos cinco anos sobre a data da celebração da escritura definitiva de compra e venda dos mesmos, sem o consentimento prévio da Câmara Municipal;
 - m) o direito de preferência do Município, nas transmissões intervivos dos direitos sobre os lotes e respectivas construções.

Artigo 11.º
Projeto de construção

1. O projeto de construção é apresentado nos serviços competentes do município no prazo de 6 meses após a data de celebração do contrato de promessa de compra e venda, exceto quando o projeto seja da responsabilidade da Câmara Municipal.
2. Quando o projeto é da responsabilidade da Câmara Municipal, o prazo para envio ao comprador é de três (3) meses.
3. A Câmara Municipal pode, mediante requerimento fundamentado do interessado, prorrogar os prazos previstos nos números anteriores, procedendo-se, em conformidade, à alteração do respetivo contrato promessa.

Artigo 12.º
Prazos de construção

1. As obras de construção das edificações a que os lotes se destinam iniciam-se no prazo máximo de um (1) ano a contar da data do diferimento da emissão do alvará de licenciamento.
2. O prazo máximo para conclusão das construções é de (2) dois anos a contar da data de emissão do alvará de licenciamento de construção.
3. A Câmara Municipal pode, mediante requerimento fundamentado do interessado, prorrogar os prazos previstos nos números anteriores, procedendo-se, em conformidade, à alteração do respetivo contrato promessa.
4. A construção considera-se concluída com a emissão da autorização de utilização.

Artigo 13.º
Vicissitudes do contrato promessa de compra e venda

1. O promitente comprador pode proceder à cedência onerosa de posição contratual em contrato de promessa de compra e venda mediante autorização expressa do município, em cumprimento dos artigos 424.º e seguintes do Código Civil.
2. O não cumprimento dos prazos previstos nos artigos 11.º e 12.º constitui causa de resolução do contrato promessa de compra e venda, exceto se o referido incumprimento se dever a casos de força maior ou outras circunstâncias alheias ao promitente comprador, desde que reconhecidas ou autorizadas pela Câmara Municipal.

3. A resolução do contrato promessa celebrado determina a perda do montante pago pelo promitente comprador, bem como dos investimentos realizados, sem prejuízo do pagamento de indemnização que seja convencionado.
4. Sem prejuízo do número anterior, o promitente comprador procede ainda à restituição do lote e, caso a respetiva aquisição tenha sido beneficiária de apoios municipais de natureza financeira ou tributária, ao pagamento de indemnização ao município no valor correspondente ao incentivo determinado pela autarquia aquando da atribuição do terreno, no prazo que para esse efeito lhe for fixado pelo município.
5. O disposto no presente artigo não prejudica a aplicação do regime jurídico incidente sobre o contrato promessa.

Artigo 14.º

Celebração de escritura pública

1. A escritura pública de compra e venda dos lotes é celebrada no período de 30 dias anterior ao pedido de emissão da autorização para utilização, em data e hora a indicar pelo município, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o promitente comprador requer ao município a marcação da escritura pública, mediante entrega do requerimento disponibilizado para o efeito e respetiva documentação relevante, no setor municipal responsável pelo património, inventário e cadastro.
3. Com a celebração da escritura pública, o comprador efetua o pagamento do restante montante contratualmente definido, correspondente a 70% do valor da alienação.
4. A data de celebração da escritura pública pode ser antecipada mediante acordo entre as partes, sem prejuízo dos prazos previstos no artigo 11.º.
5. Na situação em que não seja celebrado contrato promessa de compra e venda, mediante iniciativa do município ou pedido fundamentado do interessado e tendo em vista a tutela de interesses públicos relevantes, o município indica no prazo de 90 dias a data de celebração da escritura de compra e venda.
6. Com a celebração da escritura pública, nos termos do número anterior, o comprador efetua o pagamento da totalidade do montante contratualmente definido.
7. Os adquirentes dos lotes por escritura pública celebrada nos termos do número 5 ficam sujeitos aos prazos constantes dos artigos 11.º e 12º, respetivamente para apresentação de projeto, início e conclusão das construções, contando-se os mesmos da data de outorga da referida escritura.
8. Para efeitos do número anterior, considera-se concluída a construção com a emissão da respetiva autorização para utilização.

9. A Câmara Municipal pode, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar os prazos a que os adquirentes se encontram sujeitos nos termos do presente artigo.
10. As despesas inerentes à celebração da escritura pública de compra e venda ficam a cargo do comprador.

Artigo 15.º

Escritura pública de compra e venda

A escritura de compra e venda contempla obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) a identificação das partes;
- b) a identificação do imóvel;
- c) o fim a que se destina o imóvel e a proibição de uso para fins diferentes do estipulado;
- d) os incentivos concedidos (quando aplicável);
- e) os prazos máximos para entrega do projeto de construção, início e conclusão das respetivas obras, fixados de acordo com o previsto no presente regulamento (caso a escritura não seja antecedida de contrato promessa);
- f) a caução prestada (quando aplicável);
- g) a possibilidade do município, através dos seus serviços competentes, proceder à fiscalização do cumprimento do contrato;
- h) as consequências resultantes do incumprimento dos prazos constantes dos artigos 11.º e 12º, respetivamente para apresentação de projeto, início e conclusão das construções, nomeadamente, a reversão do lote a favor do município e a perda da caução (caso a escritura não seja antecedida de contrato promessa);
- i) a não permissão de alienação ou cedência intervivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, do direito de superfície ou de propriedade plena sobre o lote, antes de decorridos cinco anos sobre a data de celebração da mesma ou de obtenção da licença de utilização das construções a erigir no mesmo (se esta for posterior à celebração da escritura), sem o consentimento prévio da Câmara Municipal;
- j) o direito de preferência do Município, nas transmissões intervivos dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

Artigo 16.º
Prestação de caução

1. O adquirente do lote que celebre escritura pública de compra e venda nos termos dos números 4 e 5 do artigo 14.º, presta caução a favor do município para garantia do cumprimento dos prazos e obrigações aplicáveis, nos termos do presente artigo.
2. O valor da caução é, no máximo, de 15% do preço total do lote, sendo fixado no procedimento de alienação.
3. A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou seguro-caução.

Artigo 17.º
Incumprimento dos prazos

1. O não cumprimento dos prazos constantes dos artigos 11.º e 12.º após celebração de escritura pública, constitui fundamento de incumprimento contratual, exceto se o referido incumprimento se dever a casos de força maior ou outras circunstâncias alheias ao comprador, desde que reconhecidas ou autorizadas pela Câmara Municipal.
2. O incumprimento contratual determina a reversão do imóvel para a propriedade do município, a reversão a seu favor da caução prestada, ao qual acresce a perda pelo anterior titular de 30% do montante entregue a título de pagamento, sem prejuízo da obrigação de indemnização pelo município ao comprador, pelas benfeitorias que este tenha realizado no lote.
3. A reversão dos lotes prevista no número anterior não prejudica os direitos ou garantias creditícias das instituições de crédito, constituídos à data da reversão, relativas ao financiamento da sua aquisição ou das construções nos mesmos existentes.

Secção III

Alienação de lotes para habitação própria e permanente e para arrendamento

Artigo 18.º
Forma e fins de alienação

1. A alienação de lotes a que respeita a presente secção destina-se à construção para habitação própria permanente ou para arrendamento, sendo realizada por hasta pública ou concurso, de acordo com o estabelecido no presente quadro regulamentar e legal aplicável.

2. O município pode ainda proceder à alienação de imóveis destinados à reabilitação urbana, em articulação com os respetivos programas municipais em vigor.

Artigo 19.º

Programa municipal de política de habitação

1. O procedimento de alienação a que se refere o artigo anterior define as condições para arrendamento, no âmbito do programa municipal de promoção de oferta para arrendamento habitacional a aprovar pelo município, em articulação com o quadro legal nacional em vigor.
2. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, o município pode delimitar os requisitos de elegibilidade para habitação própria permanente ou arrendamento habitacional, nos termos a constar do procedimento de concurso, de acordo com princípios de transparência e igualdade para promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população, incluindo o apoio às famílias e aos jovens.
3. O município aprova os benefícios fiscais associados ao programa municipal de política de habitação.

Artigo 20.º

Beneficiários finais

1. Sem prejuízo do cumprimento dos requisitos constantes do artigo 6.º, bem como dos requisitos de elegibilidade a definir no procedimento de concurso, são beneficiárias finais dos imóveis para habitação própria permanente ou mediante arrendamento, as pessoas singulares que cumpram os seguintes requisitos, sem prejuízo do disposto no número 2:
 - a) Atribuição de um imóvel por agregado familiar, casal ou conjunto de duas pessoas em união de facto;
 - b) Os candidatos que não sejam proprietários de imóvel para habitação no concelho de Estremoz, exceto na situação constante do número 2;
 - c) O requisito constante da alínea anterior aplica-se a todos os elementos do agregado familiar;
 - d) Os candidatos sejam residentes em Portugal.
2. A Câmara Municipal pode, com carácter excecional e mediante respetiva deliberação fundamentada, admitir a candidatura de agregado familiar que possua habitação própria no concelho, com fundamento na inadaptação da respetiva habitação própria e permanente relativamente a limitações de mobilidade, ou outro fundamento considerado relevante para salvaguarda ou promoção da habitação.
3. Nos termos do procedimento do respetivo procedimento, a Câmara Municipal solicita, quando aplicável, os seguintes elementos:
 - a) Informação que ateste os requisitos constantes do artigo 6.º e/ou outros que sejam exigidos;

- b) Atestado da composição do agregado familiar;
- c) Declaração, sob compromisso de honra, de que nenhum dos elementos do agregado familiar possui habitação própria no concelho ou de que a possuindo não a possam habitar por motivo relevante, a identificar;
- d) Informação, documentos e elementos adicionais, caso surjam dúvidas suscetíveis de contender com os objetivos do presente regulamento.

Artigo 21.º **Procedimento**

1. A Câmara Municipal aprova a abertura do procedimento de hasta pública ou concurso para alienação de lotes de terreno integrados em domínio privado municipal destinados à construção de habitação própria permanente ou para arrendamento habitacional.
2. Os termos do procedimento de concurso definem condições, requisitos e prazos respeitantes à atribuição de lotes abrangida pelo mesmo, sem prejuízo do disposto no artigo anterior.
3. A publicitação do concurso é realizada através de edital, fixado nos locais de estilo e publicitado no sítio oficial do município.

Artigo 22.º **Preço de venda dos lotes**

1. A Câmara Municipal fixa o preço de venda dos lotes aquando da abertura do procedimento de alienação, fundamentado em relatório a emitir pelos serviços técnicos da área do Urbanismo do município.
2. Para efeitos de determinação do preço a que se refere o número anterior, a Câmara Municipal requer uma avaliação externa por parte de perito avaliador de imóvel legalmente habilitado.
3. Os serviços técnicos do município organizam um processo contendo todos os elementos considerados na avaliação do imóvel, designadamente, o valor do terreno, dos índices de construção autorizados e dos investimentos efetuados pela autarquia.
4. O cálculo a que se refere o número anterior é divulgado pelo município nos documentos do procedimento de alienação.
5. Na situação em que não seja possível determinar o custo referente aos investimentos efetuados, considera-se o montante correspondente a 15% o valor inerente à edificabilidade.

Artigo 23.º
Prestação de caução

1. O procedimento de alienação determina a obrigação de prestação de caução nos termos do artigo 15.º.
2. As situações de desistência e de prestação de falsas declarações determinam a perda do montante da caução referido no número anterior.

Artigo 24.º
Causas de exclusão do concurso

1. Constituem causas de exclusão do concurso:
 - a) A prestação de falsas declarações por parte dos concorrentes ou beneficiários;
 - b) A incorreta instrução da candidatura de resposta ao procedimento ou a prestação não atempada de informação ou documentos necessários à respetiva análise, nos termos do presente regulamento.
2. A decisão de exclusão nos termos do número anterior, compete ao Presidente da Câmara Municipal, mediante despacho fundamentado e cumprida que esteja a audiência prévia dos interessados, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 25.º
Análise das candidaturas de resposta

1. A Câmara Municipal analisa e aprecia a regularidade formal e substantiva das candidaturas de resposta ao procedimento, sendo divulgada uma lista provisória, afixada em edital nos locais de estilo, bem como publicitado no site oficial do município.
2. Da lista provisória a que se refere o presente artigo, cabe respetiva pronúncia no âmbito da audiência dos interessados a exercer no prazo de 10 dias, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
3. Decorrido o prazo de audiência prévia dos interessados, e esgotados os procedimentos inerentes à mesma, a Câmara Municipal aprova e divulga a lista definitiva para atribuição dos lotes, através de edital afixado nos locais de estilo e no site institucional do município.

Artigo 26.º
Escritura de compra e venda

1. A escritura de compra e venda será efetuada no prazo máximo de 90 dias após a deliberação de Câmara referente à atribuição dos lotes.
2. O prazo a que se refere o número anterior pode ser prorrogado mediante pedido fundamentado, dirigido ao Presidente da Câmara.
3. As despesas com a realização de escritura e registos são da responsabilidade do adquirente.

Artigo 27.º
Prazos de construção

1. As obras de construção das edificações a que os lotes se destinam, iniciam-se no prazo máximo de um (1) ano sobre a data de celebração do contrato promessa.
2. O prazo máximo para conclusão das construções é de 3 anos.

CAPÍTULO III
Direito de Superfície

Artigo 28.º

Constituição

Podem ser constituídos direitos de superfície sobre bens imóveis do domínio privado do Município, para a prossecução de finalidades de política pública de solos, em cumprimento do disposto na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 29.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões que surjam na aplicação ou na interpretação do presente regulamento são resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal, sem prejuízo da respetiva regulação pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 30.º

Direito de Preferência

1. O Município de Estremoz goza do direito legal de preferência, nas transmissões intervivos dos direitos sobre os lotes e respetivas construções, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro, e restante legislação conexas.
2. A preferência será exercida pelo valor que o lote e as construções nele edificadas tenham no momento da transmissão.
3. A fixação do valor a que se refere o número anterior é efetuada por uma comissão constituída por um árbitro nomeado pela Câmara Municipal, um outro nomeado pelo transmitente e um terceiro designado, conjuntamente, por ambas as partes ou pelo Tribunal competente.

Artigo 31.º

Limitações à alienação

1. Não é permitida a alienação ou cedência intervivos, a título oneroso ou gratuito, do direito de superfície ou de propriedade plena sobre os lotes alienados, sem o consentimento prévio da Câmara Municipal, antes de decorridos cinco anos sobre a data de celebração da escritura pública de transmissão dos terrenos pelo município ou da obtenção da licença de utilização das construções a erigir nos mesmos nos termos da respetiva escritura, quando esta lhe seja posterior.
2. O prazo referido no número anterior é de dez anos no caso de a aquisição do lote ter sido objeto de incentivos financeiros ou fiscais.

Artigo 32.º

Disposição transitória

Os contratos em vigor à data de entrada em vigor do presente Regulamento mantêm a sua vigência sem prejuízo do cumprimento dos deveres impostos pelo Regulamento em vigor.

Artigo 33.º

Norma revogatória

Consideram-se revogadas todas as normas regulamentares anteriormente vigentes no concelho de Estremoz que incidam sobre as matérias contempladas no presente Regulamento, incluindo, o Regulamento Municipal para Atribuição de Lotes publicado por Edital em 19 de setembro de 2006.

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação no Diário da República.