



CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREMOZ

REGULAMENTO MUNICIPAL PARA ATRIBUIÇÃO DE LOTES

Preâmbulo

A actual Lei dos Solos - Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 313/80, de 19 de Agosto - ao fixar as regras relativas à cedência de direitos sobre terrenos pela Administração, determinou ser da competência da mesma a fixação, por via regulamentar, das matérias referentes à distribuição, pelos diversos interessados, dos referidos terrenos.

Contemplando o ordenamento jurídico municipal um regulamento para atribuição de lotes, cujo texto revela algumas necessidades de adaptação ao actual contexto e exigências na venda de terrenos por parte da autarquia, considerou-se ser este o momento oportuno para a sua revisão. Entre os problemas levantados pela aplicação do actual regulamento refere-se, em especial, a dificuldade que se tem sentido para operar a reversão dos terrenos, prevista contratualmente, quando não sejam cumpridas pelos adquirentes as cláusulas negociais relativas aos prazos de construção. De facto, constituindo o direito de reversão (do direito de propriedade plena ou do direito de superfície), estipulado no contrato de cedência dos lotes, um direito que, em caso de incumprimento injustificado do mesmo pelo cessionário, assume a natureza jurídica de um direito convencional de resolução, a deliberação da Câmara Municipal que declare essa mesma reversão não é título suficiente para o cancelamento do registo do contrato de cedência. O cancelamento do registo do direito de superfície ou de propriedade a favor do cessionário só pode efectivamente ser efectuado através da apresentação de acordo resolutivo celebrado entre o município e o adquirente ou de sentença judicial, transitada em julgado, que condene o cessionário na resolução, a declare ou, simplesmente, ordene o cancelamento.

Visa-se, pois, com o presente instrumento, estabelecer e definir aquelas matérias que o Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, remete para regulamento, consignando-se, como forma de ultrapassar os obstáculos à reversão dos lotes, a possibilidade de transição da posse dos mesmos para os adquirentes por mera celebração de contrato promessa de compra e venda, sujeito este a condição resolutiva por não cumprimento dos prazos estipulados para construção. Esta opção permitirá à autarquia não celebrar escritura definitiva de compra e venda caso se verifique tal condição, podendo, assim, e uma vez que a transição efectuada não é objecto de registo, dispor dos terrenos cedidos. Tendo em conta, no entanto, a dificuldade que em termos de comércio bancário os adquirentes dos lotes, que dele careçam, terão em contrair crédito para aquisição e construção dos mesmos, por impossibilidade jurídica de registo de hipoteca sobre o lote objecto de promessa, previu-se, igualmente e em alternativa, a celebração imediata de escritura de compra e venda dos terrenos, devendo, contudo, neste caso ser prestada pelo adquirente caução, que reverterá a favor do município em caso de não cumprimento dos prazos fixados para apresentação dos projectos, início ou conclusão das construções.

Pretendeu-se, ainda, consagrar no presente regulamento as regras constantes do Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes existente, cuja revogação será

operada por este documento, relativamente às quais se entendeu manterem as mesmas a sua validade e pertinência.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado no Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei nº 313/80, de 19 de Agosto e do estabelecido nos artigos 53º, nº 2, alínea a) e 64º, nº 6, alínea a) da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Assembleia Municipal de Estremoz, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o seguinte Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Âmbito de aplicação

As disposições do presente regulamento aplicam-se à alienação de imóveis cuja competência esteja atribuída à Câmara Municipal, nos termos da alínea f) do nº 1 do artº 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 2º Definições

1. Para efeitos do presente regulamento consideram-se:

a) Agregado familiar - as pessoas que vivam em economia comum, considerando-se, como tal, os parentes ou afins na linha recta ou até ao terceiro grau da linha colateral e as pessoas que, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente a habitação, haja obrigação de coabitação e de alimentos e que efectivamente partilhem de mesa e habitação.

b) Rendimento mensal ilíquido - o quantitativo que resultar da divisão por doze da soma dos rendimentos ilíquidos, auferidos por todos os membros do agregado familiar, no ano civil anterior.

c) Salário mínimo nacional - a remuneração mínima mensal garantida aos trabalhadores por conta de outrem, nos termos do artº 266º do Código do Trabalho, de acordo com a respectiva actualização anual.

2. Para cálculo do rendimento mensal serão considerados os seguintes rendimentos ilíquidos:

a) ordenados, salários ou outras remunerações do trabalho, subordinado ou independente, incluindo subsídio de férias, subsídio de natal e outros;

b) rendimentos de prédios rústicos ou urbanos;

c) rendas temporárias ou vitalícias;

d) rendimentos resultantes do exercício de actividade comercial ou industrial;

e) pensões de reforma, de aposentação, de velhice, de invalidez, de sobrevivência, sociais, de sangue e outras;

f) prestações do rendimento social de inserção;

g) quaisquer outros subsídios de carácter permanente, exceptuando as prestações familiares.

Artigo 3º Fins

1. Os lotes de terreno a ceder pelo Município de Estremoz podem destinar-se à construção de habitação própria, de habitação de renda limitada e de renda livre e a outros fins determinados.

2. Aos lotes cedidos não poderá ser dada utilização diversa da prevista no título de cedência ou no contrato promessa de compra e venda dos mesmos.

CAPÍTULO II PROCESSO DE CEDÊNCIA

Secção I Disposições comuns

Artigo 4º

Modalidades de cedência

O município poderá ceder o direito de superfície ou a propriedade plena sobre os lotes, nos termos do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 313/80, de 19 de Agosto, num caso e noutro com observância das normas constantes do presente regulamento.

Artigo 5º

Cedência por fases

A Câmara Municipal poderá deliberar a cedência dos lotes por fases, em ordem a uma correcta e progressiva ocupação da zona em causa e tendo em conta o número de concorrentes.

Artigo 6º

Formas de atribuição

1. Os lotes deverão ser atribuídos em hasta pública, quando destinados a:
 - a) entidades privadas para construção de habitação de renda livre;
 - b) entidades privadas para fins não habitacionais.
2. Os lotes deverão ser atribuídos em hasta pública ou por concurso, conforme seja definido por deliberação camarária, quando se destinem a famílias para construção de habitação própria.
3. Os lotes serão atribuídos por concurso quando sejam destinados a entidades privadas para edificação de habitação de renda limitada.
4. Os lotes poderão ser atribuídos por acordo directo, quando se destinem a:
 - a) entidades privadas, para fins não habitacionais, desde que a Câmara reconheça o interesse público do empreendimento;
 - b) entidades cooperativas;
 - c) entidades públicas.

Artigo 7º

Celebração de contrato promessa

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

2. O contrato promessa de alienação deverá, obrigatoriamente, mencionar:

- 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 se verificarem;
- e) prazos máximos para entrega do projecto 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 proibição de transmissão ou cedência, a qualquer título, do imóvel ou da posição contratual sem o expresse consentimento da Câmara Municipal;
- h) a autorização de ocupação do lote pelo promitente comprador, bem como para apresentação do projecto de construção (quando isso lhe incumba) e para edificar nos termos licenciados pela Câmara Municipal;
- i) as consequências resultantes do incumprimento dos prazos para entrega do projecto 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 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 8º

Ocupação e edificação

A partir da data de celebração do contrato promessa referido no artigo anterior ficará o promitente comprador autorizado a ocupar o lote objecto do mesmo, bem como, a apresentar o projecto de construção (quando isso ao mesmo incumba) e naquele edificar nos termos licenciados pela Câmara Municipal.

Artigo 9º

Impossibilidade de cessão da posição contratual

O promitente comprador não poderá, em caso algum, proceder à transmissão ou cedência, a qualquer título, da sua posição contratual.

Artigo 10º

Projecto das construções

1. O projecto das construções a erigir nos lotes cedidos, quando não seja fornecido pela Câmara Municipal, deverá ser apresentado no prazo máximo de 6 meses sobre a data de celebração do contrato promessa.

2. Quando o projecto for da responsabilidade da Câmara Municipal, deverá pela mesma ser fornecido ao comprador no prazo máximo de 3 meses a contar da data de assinatura do contrato.

3. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos devidamente fundamentados, prorrogar os prazos previstos no presente artigo, devendo proceder-se, em conformidade, à alteração do contrato promessa celebrado.

Artigo 11º

Início das construções

1. As obras de construção das edificações a que os lotes se destinam deverão iniciar-se no prazo máximo de 1 ano sobre a data de celebração do contrato promessa.

2. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar o prazo previsto no presente artigo, devendo proceder-se, em conformidade, à alteração do contrato promessa.

Artigo 12º

Conclusão das construções

1. O prazo máximo para conclusão das construções a erigir nos lotes será de:

- a) 3 anos, no caso de lotes concedidos a famílias, para construção de habitação própria, ou a entidades cooperativas ou públicas;
- b) 2 anos, no caso de lotes concedidos a entidades privadas para habitação de renda livre ou condicionada ou para fins não habitacionais;

2. A construção considera-se concluída com a aprovação das respectivas telas finais.

3. Os prazos referidos no nº 1 são contados da data de celebração do contrato promessa de compra e venda dos lotes.

4. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar os prazos previstos no presente artigo, devendo proceder-se, em conformidade, à alteração do contrato promessa celebrado.

Artigo 13º

Resolução do contrato promessa

1. O não cumprimento dos prazos previstos nos artigos 10º, 11º e 12º, funcionará como condição resolutiva do contrato promessa de compra e venda celebrado, ou seja, terá como consequência a sua resolução.

2. Dando-se a resolução do contrato promessa celebrado, nos termos do número anterior, o município fará suas as importâncias já recebidas como pagamento do lote, ficando, no entanto, obrigado a indemnizar o promitente comprador, de acordo com as regras do enriquecimento sem causa, pelas benfeitorias que este tenha realizado no lote.

3. A resolução do contrato promessa, nos termos do presente artigo, importará para o promitente comprador a obrigação de proceder, no prazo que para esse efeito lhe for fixado pelo município, à restituição do lote e, caso a respectiva aquisição tenha sido objecto de incentivos, ao pagamento de indemnização ao município no valor correspondente ao incentivo determinado pela autarquia aquando da atribuição do terreno, acrescido do encargo resultante da taxa de juro em vigor na data da concessão.

4. As consequências previstas nos números anteriores para o incumprimento dos prazos, não se produzirão, se o mesmo se dever a casos de força maior ou outras

circunstâncias estranhas ao promitente comprador, desde que reconhecidas ou autorizadas pela Câmara Municipal.

5. O promitente comprador é obrigado a facultar à Câmara Municipal os elementos que lhe permitam comprovar o cumprimento do presente regulamento, bem como a não verificação da condição resolutiva a que se encontra sujeito o contrato promessa de compra e venda, nomeadamente, permitindo a entrada dos serviços de fiscalização da autarquia no terreno.

Artigo 14º

Celebração de escritura definitiva de compra e venda

1. A escritura pública definitiva de compra e venda dos lotes será celebrada no dia e hora que a Câmara designar, dentro dos 30 dias subsequentes à aprovação das telas finais das construções erigidas nos mesmos.

2. Quando os adquirentes dos lotes aleguem a necessidade de contrair crédito bancário para financiamento da aquisição e construção no lote, poderá, de acordo com deliberação da Câmara Municipal, proceder-se à celebração imediata de escritura de compra e venda dos lotes, a qual ocorrerá no dia e hora que a Câmara designar, dentro dos 90 dias subsequentes à data de atribuição ou licitação. A alegação de necessidade de contrair empréstimo deverá ser comprovada por documento emitido por entidade bancária que confirme a concessão de financiamento.

3. Os adquirentes dos lotes por escritura pública celebrada nos termos do número anterior ficam sujeitos aos prazos referidos nos artigos 10º, 11º e 12º do presente regulamento, respectivamente para apresentação de projecto, início e conclusão das construções, contando-se os mesmos da data de outorga da referida escritura.

4. Para efeitos do número anterior, considera-se concluída a construção aquando da emissão da respectiva licença de utilização.

5. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar os prazos a que os adquirentes se encontram sujeitos nos termos do presente artigo.

6. As despesas inerentes à celebração da escritura pública de compra e venda ficarão a cargo do comprador.

Artigo 15º

Menções da escritura definitiva de compra e venda

A escritura pública de compra e venda dos lotes deverá, obrigatoriamente, mencionar:

- 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 a estes haja lugar);
- e) os prazos máximos para entrega do projecto de construção, início e conclusão das respectivas obras, fixados de acordo com o previsto no presente regulamento (caso a escritura não seja antecedida de contrato promessa);
- f) a caução prestada (quando a esta haja lugar);
- 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 para início e conclusão das respectivas obras, 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 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 respectivas construções.

Artigo 16º

Caução

1. O adquirente dos lotes que pretenda a celebração da escritura pública de compra e venda, nos termos do nº 2 do artigo 14º, garantirá, por caução a constituir a favor do município, o pontual cumprimento dos prazos fixados para apresentação dos projectos, início e conclusão das construções.

2. A caução a prestar será de valor correspondente a 15% do preço total do lote. No caso de recaírem incentivos sobre o preço de aquisição do lote o valor a considerar para fixação da caução deverá ser o preço total do lote sem dedução do valor dos incentivos.

3. A caução será prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou seguro-caução, conforme escolha do comprador.

Artigo 17º

Incumprimento dos prazos fixados na escritura pública

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados pelo artigo 14º aos adquirentes dos lotes que, nos termos do nº 2 do mesmo preceito, celebrem escritura pública de transmissão dos mesmos, o município poderá fazer reverter a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial.

2. O não cumprimento dos prazos para início e conclusão das construções a erigir, que de acordo com o presente regulamento deverão ser fixados na escritura de transmissão, implicará igualmente a reversão dos terrenos para a propriedade do Município e a perda, por parte do anterior titular de 30% das quantias entregues a título de pagamento.

3. Operada a reversão fica o município obrigado a indemnizar o anterior titular, de acordo com as regras do enriquecimento sem causa, pelas benfeitorias que este tenha realizado no lote.

4. Caso a aquisição do lote tenha sido objecto de incentivos, fica o adquirente também obrigado ao pagamento de indemnização ao município no valor correspondente ao incentivo determinado pela autarquia aquando da atribuição do terreno, acrescido do encargo resultante da taxa de juro em vigor na data da concessão.

5. As consequências previstas nos números anteriores para o incumprimento dos prazos, não se produzirão, se o mesmo se dever a casos de força maior ou outras circunstâncias estranhas ao comprador, desde que reconhecidas ou autorizadas pela Câmara Municipal.

6. O proprietário do lote é obrigado a facultar à Câmara Municipal os elementos que lhe permitam comprovar o cumprimento do presente regulamento, bem como o respeito dos prazos para início e conclusão das construções a erigir, nomeadamente, permitindo a entrada dos serviços de fiscalização da autarquia no terreno.

Secção II

Concurso para atribuição de lotes para habitação própria

Artigo 18º

Admissibilidade a concurso

1. Poderão ser admitidos aos concursos para atribuição de lotes para habitação própria aqueles que:

- a) Tenham nacionalidade portuguesa e sejam maiores ou emancipados;
- b) Não sejam (o concorrente ou algum elemento do agregado familiar) proprietários de habitação no concelho de Estremoz;
- c) Os rendimentos mensais líquidos, aferidos ao salário mínimo nacional, per capita do agregado familiar, obedeçam aos seguintes parâmetros:

nº de pessoas do agregado familiar	Rendimento mínimo mensal (per capita)	rendimento máximo mensal (per capita)	
		Escalão I	escalão II
1	1	2,25	3
2	0,5	2,25	3,25
3 ou mais	0,25	2	2,5

2. Por deliberação da Câmara Municipal, poderão ser, excepcionalmente, admitidos a concurso os agregados familiares que possuam habitação própria no concelho, desde que não a possam habitar por motivo relevante, designadamente, por não ser a mesma adaptável a deficiente motor que integre o agregado familiar.

3. Não poderão ser admitidos aos concursos para atribuição de lotes para habitação própria:

- a) pessoas que residam no estrangeiro há mais de um ano;
- b) mais do que um concorrente do mesmo agregado familiar.

Artigo 19º

Inscrições no concurso

1. A Câmara abrirá, por um período de 15 dias, inscrições para o concurso de atribuição de lotes para habitação própria.

2. A inscrição dos concorrentes é feita por requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara, do qual deverão constar os seguintes elementos:

- a) identificação do concorrente e do respectivo agregado familiar, com indicação dos nomes, estados, profissões e residência;
- b) localização, número e área do lote pretendido;
- c) modalidade de cedência pretendida;
- d) 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;
- e) declaração, sob compromisso de honra, dos rendimentos do agregado familiar.

Artigo 20º

Instrução da candidatura

1. O requerimento de inscrição deverá ser instruído até 30 dias após o termo do período de inscrições com:

- a) cópia dos bilhetes de identidade ou boletins de nascimento do concorrente e do respectivo agregado familiar;
- b) declaração da Junta de Freguesia confirmativa da composição do agregado familiar;
- c) última declaração de IRS apresentada pelos membros do agregado familiar;
- d) declaração da Repartição de Finanças comprovativa de que nenhum dos membros do agregado familiar é proprietário de qualquer prédio destinado a habitação na área do concelho

2. Nas situações em que algum dos membros do agregado familiar seja proprietário de habitação no concelho, mas pelo concorrente seja alegada a impossibilidade relevante de aí residirem, deverá tal situação, caso não possa ser feita por outro modo prova dos motivos invocados, ser objecto de peritagem por parte dos serviços municipais.

Artigo 21º

Caução

No acto de inscrição os concorrentes depositarão uma caução no valor de 250 € (duzentos e cinquenta euros), que reverterá a favor do município no caso de desistência.

Artigo 22º

Falsas declarações

A prestação de falsas declarações por parte dos concorrentes implica a sua exclusão do concurso e a impossibilidade de se candidatarem a futuros concursos para atribuição de lotes, além da perda da caução referida no artigo anterior.

Artigo 23º

Lista dos concorrentes

1. A Câmara Municipal, uma vez expirado o prazo para instrução dos requerimentos de inscrição, decidirá sobre a lista provisória dos concorrentes admitidos, dando-lhe publicidade por meio de edital a afixar nos lugares de estilo.

2. Deverão ser excluídos do concurso os concorrentes cujos requerimentos não se encontrem instruídos de acordo com o disposto no artº 20º ou não contenham os elementos referidos no nº 2 do artº 19º do presente regulamento.

3. Da decisão referida no nº 1 poderão os concorrentes ou qualquer interessado apresentar, no prazo de 5 dias úteis, reclamação devidamente fundamentada.

4. Decorrido o prazo estipulado no artigo anterior, a Câmara Municipal decidirá das reclamações apresentadas, procedendo, de imediato, à publicação da lista definitiva.

Artigo 24º

Sorteio

1. A atribuição dos lotes aos concorrentes será feita por sorteio público, cujo resultado deverá ser publicitado dentro dos 60 dias seguintes ao termo do prazo para instrução das respectivas candidaturas.

2. Nos 30 dias subsequentes à publicação dos resultados do sorteio público de atribuição dos lotes, deverão os serviços do Município proceder à devolução da caução prestada nos termos do artº 21º aos concorrentes a quem não tenham sido atribuídos lotes.

3. Após o sorteio e desde que haja acordo entre os interessados, poderá a Câmara Municipal autorizar a troca de lotes a atribuir aos concorrentes sorteados.

4. Os agregados familiares que integrem deficiente motor têm preferência na atribuição dos lotes, não havendo neste caso lugar a sorteio.

Secção III

Restantes concursos

Artigo 25º

Normas gerais

1. As normas dos concursos para atribuição de lotes destinados a habitação de renda limitada serão definidas pela Câmara Municipal no momento da abertura de cada concurso, tendo em consideração as características dos lotes a atribuir.

2. As disposições contidas na secção anterior serão aplicáveis, supletivamente e com as necessárias adaptações, aos concursos para atribuição de lotes destinados a habitação de renda limitada, em tudo o que não seja expressamente definido pela Câmara Municipal nos termos do número anterior.

Secção IV

Hastas públicas

Artigo 26º

Normas gerais

As normas das hastas públicas para atribuição de lotes serão definidas pela Câmara Municipal no momento da abertura de cada praça tendo em consideração as características dos lotes a licitar.

CAPÍTULO III

PREÇO DOS LOTES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Artigo 27º

Preço dos lotes

1. O preço dos lotes será definido pela Câmara Municipal, caso a caso, em função do valor do terreno e das infra-estruturas, dos índices de construção autorizados e da dimensão de cada um dos lotes.

2. Quando os lotes se situem em áreas já total ou parcialmente infra-estruturadas e em que, por isso, se mostre impraticável recorrer ao cálculo do custo global da urbanização, considerar-se-á como preço de custo 15% do valor da construção que seja possível edificar em cada lote.

3. Os preço dos lotes destinados a entidades privadas para habitação de rendas controladas e limitadas, a entidades cooperativas e a entidades públicas será igual ao seu preço de custo.

4. O preço dos lotes destinados a famílias para construção de habitação própria será:

a) inferior ao preço de custo para as famílias integradas no escalão I de rendimentos;

b) acrescido de 25% sobre o valor estipulado para as famílias integradas no escalão I, para as famílias abrangidas pelo escalão II de rendimentos;

5. Os preços dos lotes destinados a famílias para habitação própria serão válidos para os concursos para que sejam fixados e manter-se-ão para os concursos posteriores, salvo actualização pela Câmara Municipal.

Artigo 28º

Incentivos à fixação de indústrias ou serviços

1. A Câmara Municipal poderá determinar a atribuição de incentivos à venda dos lotes para fixação de indústria, nomeadamente, para instalação, reinstalação, localização da sede social na área do concelho, criação de novos postos de trabalho e por fixação de indústrias que se entenda serem do interesse municipal.

2. A Câmara Municipal poderá determinar também a atribuição de incentivos à venda de lotes para instalação de serviços ou armazéns, desde que se reconheça o interesse público do empreendimento.

3. Os incentivos, que serão definidos tendo em conta o tipo de loteamento ou plano de pormenor, revestirão a forma de subsídios pecuniários indirectos a deduzir no preço final de venda do lote.

4. Verificando-se a utilização de lote, cuja aquisição tenha sido objecto de incentivos, para uso diverso daquele que tenha justificado a sua atribuição, sem prévia autorização da Câmara Municipal, incorrerá o respectivo proprietário no dever de indemnizar o Município no valor correspondente ao incentivo fixado pela autarquia, acrescido do encargo resultante da taxa de juro em vigor na data da concessão.

Artigo 29º

Condições de pagamento

1. O pagamento da venda será efectuado da forma seguinte:

a) A quantia correspondente a 30% do preço, será paga no momento de celebração do contrato promessa de compra e venda;

b) Os restantes 70% do preço será pago pelo comprador, no acto da escritura definitiva de compra e venda.

2. Quando se proceda à celebração imediata de escritura de compra e venda dos lotes, nos termos do nº 2 do artº 14º do presente regulamento, será pago o preço total do terreno no momento da referida celebração.

CAPÍTULO IV DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Artigo 30º

Especificidades do direito de superfície

1. O direito de superfície será constituído nos termos e condições definidas no Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro.

2. O direito de superfície será constituído por prazo não inferior a cinquenta anos, a estabelecer em função das características dos edifícios a erigir, do período necessário à amortização do capital a investir neles e da sua adequada remuneração.

3. No caso de cedência de direito de superfície a cooperativas ou para habitação própria o prazo mínimo será de setenta anos.

4. O prazo do direito de superfície será fixado no contrato promessa e no acto de constituição e pode ser prorrogado, uma ou mais vezes por períodos iguais a metade do prazo inicial, salvo se o superficiário expressamente renunciar à prorrogação.

5. A Câmara Municipal poderá opor-se à prorrogação se necessitar do terreno para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público.

3. No caso de não prorrogação do prazo do direito de superfície, por vontade da Câmara Municipal, operar-se-á a reversão do lote e das construções aí existentes para o município, recebendo o superficiário uma indemnização igual ao valor atribuído à obra no momento da reversão, o qual incluirá as benfeitorias que tenham sido devidamente aprovadas.

CAPÍTULO IV DIREITO DE PREFERÊNCIA E OUTROS ÓNUS

Artigo 31º

Direitos de terceiros

A reversão dos lotes prevista no nº 2 do artigo 17º do presente regulamento 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.

Artigo 32º

Limitações à alienação

1. Não é permitida a alienação intervivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, do direito de superfície ou de propriedade plena sobre os lotes vendidos, 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 respectiva escritura, quando esta lhe seja posterior.

2. O prazo referido no número anterior será de dez anos no caso de a aquisição do lote ter sido objecto de incentivos nos termos do disposto no artigo 28º.

Artigo 33º

Direito de preferência

1. O Município de Estremoz goza do direito de preferência em 1º grau, nas transmissões intervivos dos direitos sobre os lotes e respectivas construções.

2. A preferência será exercida pelo valor que o lote e as construções nele edificadas tenham no momento da transmissão.

3. O valor pelo qual a preferência será exercida será, nos termos do número anterior, fixado 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 34º
Dúvidas e lacunas

As dúvidas que a execução do presente regulamento suscite ou as lacunas que se revelarem serão esclarecidas ou preenchidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 35º
Norma revogatória

É revogado o anterior Regulamento Municipal para Atribuição de Lotes.

Artigo 36º
Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.

Aprovado em reunião da Câmara Municipal de Estremoz de 12 / 04 / 2006

Aprovado em sessão da Assembleia Municipal de Estremoz de 23 / 06 / 2006

Publicado por Edital em 19 / 09 / 2006