



ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO DO LOTEAMENTO DO CALVÁRIO PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, DESTINADOS A HABITAÇÃO EM GAVIÃO

PROJECTO DE REGULAMENTO

ARTIGO 1.º

O presente Regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a alienação por parte do Município de Gavião, de lotes de terreno sua propriedade, destinados a habitação permanente no Loteamento do Calvário, em Gavião.

ARTIGO 2.º

Os lotes a que alude o artigo anterior, encontram-se identificados e caracterizados na planta de síntese do processo de loteamento, nomeadamente, peça desenhada n.º 2.

ARTIGO 3.º

- 1) – Os lotes só serão vendidos para habitação própria permanente.
- 2) - Cada agregado familiar, ou agregado familiar singular, só poderá adquirir um lote.
- 3) - Para efeitos do disposto no nº 2, entende-se por agregado familiar o conjunto de pessoas que vivam em economia comum, independentemente de estarem casadas ou viverem em união de facto, e por agregado familiar singular aquele que é constituído por um único elemento (a comprovar com declaração anual de rendimentos).

ARTIGO 4.º

A venda dos lotes será efectuada com recurso à figura do ajuste directo, nas seguintes modalidades:

- a) 10,00 €/m² os lotes 7, 8, 9, 10, 11, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46.
- b) 8,00 €/m² os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 38 e 39.



MUNICÍPIO DE GAVIÃO

Divisão de Obras Particulares, Planeamento e Gestão Urbanística

c) Para efeitos do disposto na alínea d) do nº 3 do artigo 5.º, o custo por m² de cada lote será de 42 €/m².

ARTIGO 5.º

1 – A venda dos lotes será precedida da abertura do respectivo procedimento através de Edital.

2 – Os candidatos interessados na aquisição de lotes farão a sua inscrição em impressos próprios, a fornecer pelos serviços da Divisão Administrativa e Financeira do Município e dentro do prazo fixado no Edital do respectivo concurso.

3 – É condição de admissão como candidatos à aquisição dos lotes os que estejam nas seguintes condições:

a) Residentes e recenseados no Concelho.

b) Outros, que comprovem no acto da escritura ou documento particular autenticado, terem concretizado entretanto transferência de recenseamento.

c) Os compradores dos lotes de terreno do Loteamento do Calvário deverão permanecer, obrigatoriamente, recenseados na área do Município de Gavião, no mínimo 8 anos após a data de celebração da escritura ou documento particular autenticado.

d) Os compradores dos lotes que não cumpram o disposto na alínea anterior compensarão o Município com o diferencial entre o preço por m² a que adquiriram o terreno e o preço por m² indicado na alínea c) do artigo 4.º.

4 – A atribuição dos lotes realizar-se-á por ordem de inscrição, no entanto, quando o número de candidatos interessados na aquisição de lotes seja superior ao número de lotes disponíveis para alienação, proceder-se-á ao escalonamento daqueles em função da pontuação obtida pela aplicação das variáveis /categorias indicadas no seguinte mapa (os candidatos serão ordenados por ordem decrescente de pontuação):

Variáveis/Categorias	Pontos
IDADE MÉDIA DO CASAL	
Até 35 anos	6
36 a 50 anos	4
Mais de 51	2



MUNICÍPIO DE GAVIÃO

Divisão de Obras Particulares, Planeamento e Gestão Urbanística

5 – Os lotes serão distribuídos tendo em conta a ordenação dos candidatos, resultante do disposto no número anterior e a vontade dos mesmos.

6 – Em caso de empate, o lote será vendido em hasta pública, fixando-se previamente, quer o valor de base de licitação, quer o valor mínimo dos lanços.

7 – Apenas pode ser vendido um lote a cada candidato, só sendo permitida a intervenção no processo, em representação de outrem, mediante procuração.

8 – O Município reserva-se o direito de não adjudicar algum dos lotes, por razões de interesse público municipal.

ARTIGO 6.º

O pagamento dos lotes será feito do seguinte modo:

a) – 25% do valor da adjudicação, no acto desta, como sinal e princípio de pagamento;

b) – Os restantes 75% do valor da adjudicação na data da escritura ou documento particular autenticado, a efectuar até 60 dias depois da data da adjudicação.

c) Se o concorrente não se apresentar no acto da escritura pública ou nele não se fizer representar nos termos legais, considera-se perdido a favor do Município de Gavião, o valor do correspondente a 25% do valor da adjudicação já entregue.

ARTIGO 7.º

As imposições fiscais ou quaisquer outros encargos respeitantes à alienação dos lotes são da conta do adquirente.

ARTIGO 8.º

As construções previstas para cada lote deverão ser iniciadas dentro do prazo de 2 anos a contar da data da adjudicação, mas sempre após outorga da escritura ou documento particular autenticado e deverão estar concluídas antes de decorridos os 3 anos seguintes.



MUNICÍPIO DE GAVIÃO

Divisão de Obras Particulares, Planeamento e Gestão Urbanística

A data da adjudicação será a data da efectivação da escritura ou documento particular autenticado e a obra só deverá considerar-se concluída com a emissão de autorização de utilização.

Esta condição deverá ser objecto de registo na Conservatória do Registo Predial.

ARTIGO 9.º

Os adquirentes dos lotes deverão apresentar os projectos das edificações a construir na Câmara Municipal de Gavião, com a devida antecedência, de forma a que, caso não mereçam aprovação no todo ou em parte, disponham de tempo para apresentar as alterações que se impuserem antes de terminado o prazo para o início das obras.

ARTIGO 10.º

Os projectos deverão ser elaborados por técnicos legalmente habilitados e de acordo com as normas e regulamento em vigor, designadamente em respeito pelo regulamento do loteamento.

ARTIGO 11.º

1 – Esgotados os prazos referidos no artigo 8.º, sem que as condições aí referidas tenham sido cumpridas, a propriedade do lote, independentemente de quaisquer benfeitorias que nele hajam sido realizadas, reverterão para o Município de Gavião, sem direito a indemnização e com perda de 30% do valor pela qual o adquirente comprou o lote.

2 – É da competência da Câmara Municipal a decisão dos casos de reversão.

3 – Havendo lugar à constituição de hipoteca a favor de entidades bancárias para garantia de empréstimos relacionados com a construção das edificações, a Câmara Municipal deverá reconhecer a subsistência das mesmas, mesmo em caso de reversão.



MUNICÍPIO DE GAVIÃO

Divisão de Obras Particulares, Planeamento e Gestão Urbanística

ARTIGO 12.º

1 – Fica vedado aos adquirentes a transmissão dos lotes, ou destes e das benfeitorias neles realizados, antes de decorridos 8 anos, sobre a data da emissão de autorização de utilização, salvo quando se tratar de venda entre comproprietários do mesmo lote. Porém, no caso de falecimento do adjudicatário, poderá a Câmara autorizar os seus sucessores a alienar o terreno e as benfeitorias, devendo contudo, o novo adquirente comprometer-se por termo de responsabilidade, a cumprir todas as condições definidas no presente regulamento.

2 – Do exposto no número anterior é obrigatoriamente feita menção na escritura de compra e venda e registado na Conservatória do Registo Predial.

ARTIGO 13.º

Durante 8 anos após a assinatura da escritura ou documento particular autenticado, a Câmara Municipal goza do direito de preferência em caso de alienação entre vivos do lote e construções nele edificadas, nos termos seguintes:

- a) O lote terá o valor máximo, e por este preferirá, do preço de venda pela Câmara Municipal, acrescido da valorização calculada segundo a taxa oficial de actualização das rendas urbanas habitacionais.
- b) O valor das construções nele efectuadas será obtido por decisão da Comissão Arbitral referida na alínea d), deste artigo, em função do património útil e globalmente construído.
- c) A Câmara Municipal pode, desde logo, com essa decisão, adquirir os bens, obter sentença de suprimento e registá-los, sem prejuízo da discussão sobre o preço, prosseguir no foro judicial.
- d) A Comissão Arbitral é constituída por três técnicos, sendo um nomeado pelo Presidente da Câmara Municipal, outro pelo proprietário do lote e o terceiro perito oficial que exerce funções junto do serviço de Finanças de Gavião.



MUNICÍPIO DE GAVIÃO

Divisão de Obras Particulares, Planeamento e Gestão Urbanística

ARTIGO 14.º

- a) A alienação dos lotes considerar-se-á nula e de nenhum efeito no caso de se verificar o incumprimento de quaisquer prestações do preço nos prazos definidos no artigo 8.º, perdendo ainda o adjudicatário o sinal entregue.
- b) É igualmente nula alienação de lote, relativamente à qual se verifique o incumprimento de condições impostas neste regulamento, revertendo para a Câmara Municipal, não só o terreno mas também todas as edificações ou outras benfeitorias nele existente.

ARTIGO 15.º

O município reserva para a promoção de construção de habitação a custos controlados 5 lotes, os nºs 2, 4, 5, 12 e 17.

ARTIGO 16.º

Qualquer dúvida ou omissão no presente Regulamento será resolvida, caso a caso, pela Câmara Municipal de Gavião.