



Município de Alcácer do Sal

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Regulamento Municipal para transmissão de lotes de terreno do domínio privado do Município

Preâmbulo

O Município de Alcácer do Sal não dispunha até à presente data, e com excepção da habitação social, de qualquer instrumento que regulamentasse o processo de distribuição de lotes de terreno para construção pelos seus diversos interessados.

Assim sendo, e considerando:

- 1º Que tal vazio regulamentar prejudica a harmonia e aumenta a disparidade de processos adoptados para cada cedência;
- 2º Que o artigo 29º, nº 4, do Decreto-Lei nº 794/76 , de 5 de Novembro, prevê expressamente a sujeição desta matéria a regulamento;
- 3º Que as necessidades de regulamentação que se fazem sentir para a distribuição de lotes de terreno para construção de habitação são extensivas para a distribuição de prédios rústicos e urbanos, ou suas fracções autónomas, para esse ou outros fins.

É pela Assembleia Municipal aprovado o presente regulamento municipal:



Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

O presente regulamento visa disciplinar a transmissão e constituição de direitos sobre lotes de terreno que integram o domínio privado do Município de Alcácer do Sal.

Artigo 2.º

1. Os lotes de terreno urbano que se destinam exclusivamente à construção de habitação são transmitidos pelo Município em propriedade plena.
2. Desde que se destinem a outros fins, podem os mesmos ser ainda transmitidos mediante a constituição do direito de superfície por prazo não inferior a cinquenta anos.

Artigo 3.º

1. Os lotes de terreno são transmitidos através dos seguintes processos:
 - a) hasta pública;
 - b) apresentação de proposta em carta fechada;
 - c) concurso público.
2. O processo de transmissão é determinado pelo órgão municipal competente.
3. Excepcionalmente, poder-se-á recorrer ao acordo directo nos seguintes casos:
 - a) transmissão de lotes consolidados aos respectivos possuidores ou seus herdeiros;
 - b) transmissão de lotes como contrapartida pela demolição de barracas construídas ou mantidas há mais de dez anos;
 - c) transmissão de lotes para construção ou implantação de edifícios, instalações ou actividades de interesse público;
 - d) transmissão de lotes destinados a empreendimentos relativos a habitação social ou a construção a custos controlados;
 - e) transmissão de lotes por permuta ou por dação em pagamento.



Capítulo II

Processo

Secção I

Disposições Comuns

Artigo 4º

Compete à Câmara Municipal autorizar a transmissão de lotes de terreno, excepto se o respectivo valor ultrapassar o limite definido por lei, caso em que a competência pertence à Assembleia Municipal.

Artigo 5º

Da deliberação referida no artigo anterior deverá constar o seguinte:

- a) identificação do lote de terreno a transmitir e respectivo fim;
- b) natureza da transmissão e, quando for caso disso, prazo de constituição do direito de superfície;
- c) processo de transmissão;
- d) preço-base.

Artigo 6º

Independentemente da natureza ou do processo de transmissão, a minuta do contrato deve ser sempre aprovada pela Câmara Municipal no sentido de certificar o teor do mesmo com a deliberação de autorização.

Secção II

Hasta Pública

Artigo 7º

Devendo os lotes de terreno ser transmitidos em hasta pública, a deliberação a que se referem os artigos 4º e 5º deverá, ainda, especificar o seguinte:

- a) o dia, hora e local da realização da hasta pública;
- b) o valor mínimo da cada licitação acima do preço base ou do último lanço;
- c) a percentagem do valor de arrematação a ser entregue no próprio acto;



- d) os documentos a exhibir pelos interessados na hasta pública e, bem assim, os que devam ser apresentados ou entregues pelos arrematantes e respectivo prazo;
- e) o prazo de celebração da respectiva escritura pública;
- f) as demais condições públicas ou técnicas a integrar no contrato e a cumprir pelos arrematantes.

Artigo 8.º

1. A hasta pública decorre perante uma comissão composta por três elementos a designar pelo Presidente da Câmara Municipal, um dos quais presidirá.
2. Da hasta pública é lavrada uma acta que relatará tudo o que de relevante ocorrer na mesma, a qual é assinada pelo Presidente da Comissão referida no número anterior e, bem assim, pelo elemento que a haja redigido.

Artigo 9.º

1. A hasta pública é devidamente publicitada mediante a afixação de edital no Edifício dos Paços do Concelho e publicação de anúncios em dois dos jornais mais lidos do concelho, sendo um de âmbito nacional.
2. O modelo de edital e anúncios deve ser elaborado por resumo da deliberação de autorização a que aludem os artigos 4º, 5º, e 7º, e nesta devem ser expressamente aprovados.

Artigo 10º

1. Sempre que a política habitacional e as necessidades do concelho ou das freguesias nessa matéria assim o imponham, pode a Câmara Municipal ou a Assembleia Municipal, consoante os casos, limitar a participação na hasta pública a cidadãos residentes no concelho ou em zonas específicas do mesmo, caso em que se prescinde da publicação de anúncio em jornal de âmbito nacional.
2. O disposto no número anterior aplica-se apenas aos lotes para construção de habitação.

Artigo 11º

1. A hasta pública inicia-se com a leitura do edital e anúncios.



2. De seguida, e após devidamente identificados, os lotes de terreno são colocados ordenada e separadamente à venda, sendo arrematados à oferta mais alta.
3. Decorridos mais que cinco minutos, após a abertura da licitação de cada um dos lotes, sem a apresentação de qualquer lanço, é o respectivo lote retirado da hasta pública.
4. Após a adjudicação a comissão procede à leitura da acta, a qual deverá aludir à qualidade em que interveio o arrematante, decidindo de imediato quaisquer reclamações que contra esta sejam formuladas.

Artigo 12º

1. O Presidente da Comissão rejeitará, no caso previsto no artigo 10º, os lanços de cidadãos que não residam no concelho ou em zonas específicas do mesmo.
2. O Presidente da Comissão pode ainda expulsar da hasta pública quaisquer elementos relativamente aos quais suspeite existir conluio ou que pelo seu comportamento prejudiquem o normal decurso da mesma.

Artigo 13º

1. A escritura pública é marcada dentro do prazo de sessenta dias após a remessa ao Notário Privativo de todos os documentos necessários à sua celebração, o que deve ocorrer nos trinta dias seguintes à realização da hasta pública, sendo a respectiva data comunicada aos arrematantes, mediante carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência mínima de quinze dias.
2. Caso o adjudicatário regularmente notificado não compareça à escritura ou na mesma não se faça representar por procurador com poderes para o acto, a arrematação caduca, perdendo o arrematante a quantia entregue, salvo motivo de força maior devidamente justificado no prazo de cinco dias.
3. No acto de celebração da escritura pública será pago o remanescente do preço de arrematação.



Sessão III

Apresentação de Proposta em Carta Fechada

1. Sendo a transmissão efectuada por apresentação de proposta em carta fechada, são os lotes adjudicados a favor dos concorrentes que apresentem, relativamente aos mesmos, a proposta de valor mais elevado.
2. É obrigatória, sob pena de exclusão, a indicação da qualidade em que intervém cada concorrente, excepto se tal qualidade resultar inequivocamente dos respectivos elementos fornecidos.
3. Neste caso a deliberação a que se referem os artigos 4º e 5º deve especificar ainda o seguinte:
 - a) o dia, hora e local da realização do acto público de abertura de propostas;
 - b) o valor mínimo de cada oferta acima do respectivo preço base;
 - c) a percentagem do valor da adjudicação a ser entregue no próprio acto;
 - d) os documentos que devam ser apresentados ou entregues pelos concorrentes e respectivo prazo;
 - e) o prazo de celebração da respectiva escritura pública;
 - f) as demais condições jurídicas ou técnicas a integrar no contrato.

Artigo 15º

Ao processo de transmissão mediante apresentação de propostas em carta fechada aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos anteriores artigos 8º a 13º.

Secção IV

Concurso Público

Artigo 16º

Quando os lotes de terreno não se destinem a habitação, e sempre que seja aconselhável fixar outros critérios de adjudicação para além do preço, são os mesmos cedidos por concurso público a realizar nos termos previstos nesta secção.



Artigo 17º

Nestes casos, da deliberação referida nos artigos 4º e 5º deve também constar o seguinte:

- a) data limite de recepção de propostas;
- b) requisitos e documentos de habilitação a apresentar pelos concorrentes;
- c) modelo da proposta e documentos que a devam instruir;
- d) indicação dos documentos cuja falta importe, desde logo, o afastamento dos concorrentes;
- e) a data, hora e local do acto público de abertura de propostas;
- f) os fins a que poderão ser afectados os lotes de terreno postos a concurso;
- g) indicação por ordem decrescente de importância dos critérios de adjudicação, acompanhados dos respectivos factores de ponderação.

Artigo 18º

1. O concurso é instruído com um regulamento próprio, o qual deve ser aprovado juntamente com a deliberação referida no artigo anterior.
2. O regulamento destina-se a definir os termos a que obedece o concurso e deve especificar nomeadamente o seguinte:
 - a) a identificação do concurso e dos lotes de terreno postos a concurso;
 - b) o endereço e designação do serviço, com menção do respectivo horário de funcionamento, e a data limite de apresentação de propostas;
 - c) requisitos necessários à admissão dos concorrentes;
 - d) os documentos de habilitação dos concorrentes e quais aqueles cuja falta importa a respectiva exclusão;
 - e) as condições, características e limites das propostas a apresentar;
 - f) os documentos que a devam instruir;
 - g) a forma de apresentação dos documentos de habilitação e da proposta;
 - h) a data, hora e local do acto público de abertura das propostas;
 - i) o prazo de manutenção das propostas;
 - j) os critérios de adjudicação ordenados por ordem decrescente de importância, acompanhados dos respectivos factores de ponderação;



- k) a data limite para a apresentação de pedidos de esclarecimento necessários à boa compreensão dos elementos expostos;
 - l) a data limite para a apresentação de reclamações;
 - m) percentagem do preço de adjudicação a ser entregue nos oito dias seguintes à comunicação da mesma;
 - n) o prazo de celebração da escritura pública;
 - o) outros elementos ou informações que se entendam necessárias.
3. O regulamento de concurso deve ainda conter as cláusulas, jurídicas ou técnicas, gerais e especiais a incluir no contrato.

Artigo 19º

1. O concurso é publicitado com uma antecedência mínima de trinta dias mediante afixação de edital no Edifício dos Paços do Concelho e publicação de anúncios em dois dos jornais mais lidos do concelho, sendo um deles de âmbito nacional.
2. O edital e anúncios devem consistir num resumo do regulamento do concurso.

Artigo 20º

1. Os documentos de habilitação dos concorrentes devem ser encerrados num invólucro lacrado e opaco, no rosto do qual deve ser inscrita a palavra “Documentos”, indicando-se o nome ou denominação social do concorrente e a designação do concurso.
2. Também em invólucro lacrado e opaco deve ser encerrada a proposta e demais documentos que a instruem, e em cujo rosto deve ser escrita a palavra “Proposta” e as demais indicações referidas no número anterior.

Artigo 21º

As propostas são abertas no dia, hora e local fixados no regulamento de concurso perante uma comissão composta por três elementos designados pelo Presidente da Câmara Municipal, um dos quais presidirá.

Artigo 22º

1. O acto público inicia-se com a leitura do edital e anúncios.



2. Depois de abertos os envelopes exteriores, são igualmente abertos os invólucros com a designação “Documentos” e, apenas depois destes, os invólucros com a palavra “Proposta” de todos os concorrentes admitidos.
3. Os invólucros são abertos segundo a sua ordem de entrega nos serviços municipais.

Artigo 23º

1. Do acto público é lavrada uma acta da qual conste tudo o que de mais importante ocorrer durante o mesmo e, necessariamente, a lista dos concorrentes admitidos e os valores de cada uma das propostas igualmente admitidas.
2. A acta é lida em voz alta no final do acto público, podendo os concorrentes, seus mandatários ou representantes devidamente credenciados, reclamar da mesma, sendo tais reclamações resolvidas de imediato.

Artigo 24º

1. As propostas admitidas são analisadas por uma comissão de análise composta por três elementos designados pelo Presidente da Câmara Municipal, um dos quais presidirá, podendo a mesma ser acompanhada por peritos especializados sem direito a voto.
2. A comissão elabora um relatório de análise das propostas admitidas, propondo a adjudicação ao concorrente que tiver obtido a melhor pontuação no somatório de todos os critérios fixados.
3. Tal relatório é comunicado a todos os concorrentes para, querendo, pronunciarem-se sobre o mesmo no prazo de dez dias, ou caso se opte pela audiência oral, designando-se dia e hora para consulta e discussão do relatório de análise.

Artigo 25.º

1. A comissão, após a audiência de todos os concorrentes, elabora o relatório final e submete-o à aprovação da Câmara Municipal.
2. A adjudicação é comunicada ao concorrente preferido, juntamente com a minuta do contrato, dispondo este de oito dias para efectuar a entrega da quantia a que alude a alínea m), do nº 2, do artigo 16º, cujo montante desde logo se indicará, e para formular, querendo, quaisquer reclamações contra a minuta.



Artigo 26º

1. Após a entrega da quantia a que se refere o artigo anterior, a adjudicação é notificada aos restantes concorrentes.
2. A escritura pública é outorgada dentro do prazo de sessenta dias após aquele pagamento, aplicando-se o disposto no artigo 13.º, do presente regulamento.

Capítulo III

Cláusulas Gerais

Secção I

Venda a Retro

Artigo 27º

1. Sempre que os lotes sejam transmitidos em propriedade plena, pode ser aposta nos respectivos contratos a cláusula de venda a retro prevista nos artigos 927º e seguintes do Código Civil, a qual nesse caso deve ser objecto do pertinente registo.
2. O direito de resolução unilateral do contrato apenas pode ser exercido nas situações previamente fixadas pelo órgão municipal competente e que desde logo deverão constar da deliberação a que alude o anterior artigo 5º.

Artigo 28.º

1. A resolução deve ser comunicada ao comprador, mediante notificação judicial avulsa, dentro do prazo de cinco anos contados da venda, sob pena de caducidade do direito.
2. Na comunicação prevista no número anterior poderá desde logo ser designado dia e hora para a celebração da pertinente escritura pública, a qual deve ocorrer perante o Notário Privativo da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, com ou sem a intervenção do comprador, e necessariamente dentro dos quinze dias seguintes à notificação judicial avulsa do comprador, igualmente sob pena de caducidade do direito.



Artigo 29.º

1. Para exercício efectivo do direito de resolução deve a Câmara Municipal oferecer, por meio idóneo, o reembolso do preço que o comprador haja pago.
2. Neste preço não estão incluídas as despesas com o contrato ou acessórias, bem assim com benfeitorias realizadas no lote, as quais são encargo do comprador, devendo este facto constar da respectiva escritura pública.

Secção II

Condições Resolutivas

Artigo 30.º

1. Sendo os lotes transmitidos em direito de superfície, podem ser estipuladas condições resolutivas, as quais nesse caso devem constar expressamente na deliberação a que alude o anterior artigo 5º.
2. O exercício do direito de resolução do contrato fica apenas dependente do pagamento do preço pago pelo superficiário, não se incluindo quaisquer outras despesas ou indemnização por benfeitorias.
3. Não sendo possível a resolução amigável e extrajudicial do contrato, deve o Presidente da Câmara Municipal promover os meios legais adequados à sua resolução unilateral.

Secção III

Direito de Preferência

Artigo 31.º

1. O Município de Alcácer do Sal goza relativamente aos lotes de terreno transmitidos ao abrigo do presente diploma, em propriedade plena ou direito de superfície, de direito de preferência na primeira alienação onerosa dos mesmos, incluindo benfeitorias e obras aí implantadas, por acto *inter vivos*, venda judicial ou adjudicação em liquidação e partilha de sociedade.
2. O Município de Alcácer do Sal não goza de direito de preferência na venda judicial dos referidos lotes de terreno quando o respectivo processo executivo



haja sido instaurado para obter o pagamento coercivo de operação financeira de crédito concedida para a sua aquisição.

3. O exercício do presente direito de superfície, devendo este figurar sempre no clausulado da respectiva escritura pública, rege-se pelo disposto no Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro.

Capítulo IV

Disposições Finais

Artigo 32º

1. O disposto no presente regulamento aplica-se, com as necessárias adaptações, à transmissão ou constituição de direitos, de natureza real ou meramente obrigacional, sobre prédios rústicos e urbanos, ou suas fracções autónomas, que integrem o domínio privado do Município de Alcácer do Sal.
2. Os prédios urbanos ou suas fracções autónomas podem ser cedidos por acordo directo, em regime de arrendamento ou comodato, a agregados familiares carenciados com vista ao seu realojamento temporário ou definitivo.
3. A venda de prédios rústicos e urbanos, ou suas fracções autónomas, que se tenham tornado dispensáveis, pode ser efectuada por acordo directo com os respectivos inquilinos ou outros titulares de direitos temporários sobre os mesmos, desde que o contrato vigore há dez anos e não hajam quaisquer prestações pecuniárias em mora.

Artigo 33º

A distribuição de lotes de terreno, prédios urbanos ou suas fracções autónomas destinadas a habitação social realiza-se nos termos do regulamento municipal próprio já existente.

Artigo 34º

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

Regulamento aprovado por deliberação de Câmara de 16/04/1999 e homologado pela Assembleia Municipal em 24/09/1999, e alterações aprovadas por deliberações de Câmara de 14/8/2002 e 9/12/2003 e homologadas pela Assembleia Municipal nas sessões de 21/12/2002 e 19/12/2003.

