

**MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO****Regulamento n.º 668/2023**

*Sumário:* Aprova o projeto de Regulamento de Alienação de Lotes de Terrenos Municipais para Construção Própria Permanente (RALCPP).

**Projeto de Regulamento de Alienação de Lotes de Terrenos Municipais para Construção Própria Permanente (RALCPP)**

Joaquim Luís Nobre Pereira, Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, torna público que a Câmara Municipal, em sua reunião de 15 de maio de 2023, aprovou o Projeto de Regulamento adiante transcrito e nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o submete a discussão pública, pelo prazo de 30 dias, a contar da publicação do mesmo no *Diário da República*, para recolha de sugestões.

Mais se informa que o presente Projeto de Regulamento está disponível para consulta no Serviço de Atendimento ao Município (SAM) desta Câmara Municipal, sito no Passeio das Mordomas da Romaria, durante o horário de expediente, bem como na página eletrónica do município, [www.cm-viana-castelo.pt](http://www.cm-viana-castelo.pt).

As sugestões deverão ser formuladas por escrito, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, podendo ser apresentadas no SAM da Câmara Municipal, enviadas por correio para a Câmara Municipal de Viana do Castelo, Passeio das Mordomas da Romaria, 4904-877 Viana do Castelo, ou por correio eletrónico, para [consultapublica@cm-viana-castelo.pt](mailto:consultapublica@cm-viana-castelo.pt), dentro do prazo suprarreferido.

**Preâmbulo**

Dispondo o Município de Viana do Castelo de lotes de terreno, dos quais é dono e legítimo proprietário e que integram o domínio privado da autarquia, pode o mesmo proceder à sua alienação, no respeito pelo princípio da igualdade, da transparência, da prossecução do interesse público.

Com a implementação do Regulamento Municipal de Alienação de Lotes para Construção Própria Permanente (RALCPP) pretende-se delinear critérios objetivos e claros, a fim de permitir que a alienação dos lotes de terreno, destinados a construção de habitação própria e permanente por parte dos adquirentes, se realize de forma justa e rigorosa para que todos os interessados possam aceder em igualdade de circunstâncias.

No atual contexto de exigência no domínio da habitação, afigura-se imperioso responder às necessidades criadas por esta nova realidade, bem como da prossecução dos princípios estabelecidos na Estratégia Local de Habitação e Carta Municipal de Habitação.

Por outro lado, para além da preocupação de estabelecer soluções para a emergência habitacional, pretende-se dar uma atenção especial às questões ligadas à revitalização económica e social do território, com o intuito, igualmente, de dinamizar e desenvolver o tecido rural e a economia local, tendo em conta o desenvolvimento sustentável, potenciando os recursos naturais e patrimoniais em fatores competitivos promotores de um desenvolvimento equilibrado e equitativo.

Nestes termos e com as finalidades atrás enunciadas é apresentada, ao abrigo do disposto nas alíneas *h)*, *i)* e *n)* do n.º 2 do artigo 23.º conjugada com a alínea *k)* do n.º 1 do artigo 33.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a presente proposta de Regulamento de Alienação de Lotes de Terreno Municipais para Construção Própria Permanente.

O presente projeto de Regulamento em apreço vai ser, nos termos legais aplicáveis, ao abrigo do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro submetido a consulta pública, pelo prazo de 30 dias para, de seguida, ponderados os contributos que forem rececionados, ser discutido e votado pela Câmara Municipal e remetido à Assembleia Municipal, nos termos e para os efeitos previstos na alínea *k)* do n.º 1 do artigo 33.º



e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Norma habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º, e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto nas alíneas h), i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, da Lei n.º 73/2013, de 3 de Setembro, na redação vigente, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais, da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

O presente regulamento estabelece as regras a que deve obedecer o procedimento de alienação, em propriedade condicionada ou plena, de lotes de terreno, propriedade do Município, destinados à construção de habitação própria permanente, através da uniformização de critérios de atribuição, contribuindo, desta forma, para a revitalização económica e social do território, tendo em conta o desenvolvimento sustentável, potenciando os recursos naturais e patrimoniais em fatores competitivos promotores de um desenvolvimento equilibrado e equitativo.

#### Artigo 3.º

##### Âmbito de aplicação

1 — O presente regulamento aplica-se ao procedimento de alienação, em propriedade plena, ou condicionada nos termos do artigo 18.º, de lotes de terrenos municipais, destinados à construção de habitação própria permanente dos respetivos adquirentes.

2 — Compete à Câmara Municipal definir os terrenos aos quais deva ser dado o destino previsto no número anterior, ficando a sua transmissão sujeita às disposições constantes deste Regulamento.

3 — As construções a edificar nos lotes respeitarão as regras constantes nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, nos respetivos alvarás de loteamento e bem assim em toda a legislação, normas e regulamentos em vigor para a edificação e construção aplicáveis.

#### Artigo 4.º

##### Gestão

1 — O desenvolvimento do procedimento de alienação previsto no presente Regulamento incumbe à Câmara Municipal de Viana do Castelo, através do Departamento de Obras Públicas, em articulação com o Departamento de Administração Geral (Divisão de Contratação Pública) ou às unidades orgânicas a quem, no âmbito da Estrutura Nuclear e Flexível, sejam cometidas as atribuições no âmbito deste Regulamento.

2 — A abertura do procedimento de alienação, prevista no artigo 5.º do presente Regulamento compete à Divisão de Contratação Pública em articulação com o Departamento de Obras Públicas.

3 — As competências decisórias previstas no presente Regulamento são exercidas pela Câmara Municipal de Viana do Castelo, sem prejuízo da faculdade de delegação no seu Presidente e subdelegação deste no eleito com competência na área da Habitação.

## CAPÍTULO II

### Procedimento de atribuição

#### Artigo 5.º

##### Abertura do procedimento de alienação

Por deliberação da Câmara Municipal o procedimento de alienação é publicitado, mediante aviso de abertura das candidaturas através de edital, nos jornais regionais editados ou distribuídos na área da Autarquia e no *site* da Câmara, nos termos do artigo 56.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como em outros meios entendidos por convenientes, devendo constar:

- a) A indicação da data de abertura do procedimento e respetivos prazos de entrega das candidaturas;
- b) A identificação dos lotes, localização, área, quantidade e características;
- c) Tipo e características das habitações a construir e existência ou não de projetos tipo;
- d) Preço por m<sup>2</sup> e preço total de cada lote de terreno a alienar e a modalidade de pagamento;
- e) Critérios de seleção;
- f) Data do encerramento do procedimento e a indicação do prazo da sua validade, nos termos do artigo 9.º;
- g) Outros elementos considerados relevantes para o procedimento.

#### Artigo 6.º

##### Condições de admissão

1 — No procedimento de atribuição poderão participar os cidadãos nacionais ou estrangeiros, com autorização legal de residência, com idade igual ou superior a 18 anos, que preencham, bem como todos os elementos do agregado familiar, cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Não ter já beneficiado da atribuição de qualquer lote nos termos definidos neste Regulamento;
- b) Para os efeitos de admissão ao procedimento de alienação não se consideram os direitos e as ações em heranças indivisas de que os concorrentes ou outro membro do agregado familiar sejam titulares;
- c) Nenhum elemento que compõe o agregado familiar pode ter dívidas ao Município, aos serviços municipalizados ou a empresas locais de natureza municipal, ser ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou com despejo administrativo decretado, ser ex-arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal ou tenha sido identificado como ocupante ilegal de um fogo habitacional municipal;
- d) Não possuir dívidas à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social;
- e) Possuir um rendimento mensal per capita ílquido entre 1921,72 euros e 3000 euros;

2 — Considera-se como fazendo parte do agregado familiar do participante, o conjunto de pessoas constituído pelo requerente, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele viva há mais de dois anos em condições análogas, designadamente em união de facto, pelos parentes ou afins maiores em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, pelos parentes e afins menores em linha reta e em linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negó-

cio jurídico haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas que vivam em coabitação com o requerente, devidamente fundamentada e comprovada.

3 — Constituem rendimentos do agregado familiar todos os vencimentos, salários, pensões, subsídios ou subvenções, ilíquidos do participante e das pessoas referidas no número anterior, bem como quaisquer outros rendimentos de caráter não eventual excepcionando-se, designadamente o abono de família e prestações complementares, tudo nos termos do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho na redação vigente.

4 — Cada participante/agregado familiar só pode concorrer à aquisição de um lote para construção.

5 — Pode, porém, ser alienada a propriedade de dois lotes, de preferência contíguos, a candidatos com agregado familiar numeroso cuja composição implique sobreocupação de um fogo.

### Artigo 7.º

#### Apresentação de candidaturas

1 — A apresentação de candidatura efetiva-se junto da Unidade de Apoio ao Cidadão através do preenchimento do formulário próprio de candidatura, que se encontra disponível no *site* da Câmara Municipal, no qual consta a identificação do requerente e de todos os elementos do seu agregado familiar, situação profissional, escolar, de habitabilidade, rendimentos e despesas mensais e respetivo rendimento per capita.

2 — Cada candidatura deve ser instruída, para além do documento comprovativo de ter sido prestada a caução prevista no n.º 1 do artigo 18.º do presente Regulamento, com a junção, dos seguintes elementos, sob pena de indeferimento liminar:

a) Referente a todos os elementos do agregado familiar:

- i) Exibição dos bilhetes de identidade ou do cartão de cidadão;
- ii) Fotocópia da certidão de nascimento, no caso de menores, caso ainda não possua o cartão de cidadão;
- iii) Fotocópia da autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional;
- iv) Fotocópia dos documentos de identificação fiscal;

b) O candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional, bem como dos restantes elementos do agregado familiar com mais de 16 anos que exerçam uma atividade laboral remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- i) Declaração de IRS e respetiva nota de liquidação ou fotocópia da declaração das finanças que comprove a não obrigatoriedade de apresentação da mesma ou documentos comprovativos da ausência de rendimentos, caso a realidade espelhada na declaração de IRS já não corresponda à realidade;
- ii) Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado;
- iii) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar declaração dos descontos efetuados emitida pelo Instituto de Solidariedade e Segurança Social, adiante designado por I.S.S.;
- iv) A prestação de serviços domésticos (empregadas domésticas) ou de outra natureza: deve ser confirmada através de declaração do empregador ou do próprio e, sempre que possível, declaração do I.S.S.;
- v) Reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que processa o pagamento da referida reforma ou pensão, com o valor da mesma e/ou nota de liquidação do IRS do ano anterior;
- vi) Os desempregados, devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada dos descontos efetuados emitida pelo I.S.S., bem como inscrição no Centro de Emprego Local e valor das prestações de desemprego auferidas;

c) Apresentação de certidão emitida há menos de um mês pela Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos maiores do agregado familiar, domicílios fiscais e respetivas datas de inscrição;

d) Atestado médico de incapacidade multiúso (AMIM) dos elementos do agregado familiar com grau de incapacidade permanente igual ou superior a 60 %;

e) Outros documentos que o candidato entenda relevantes para a análise da sua situação económica e social.

3 — Caso, após a análise dos documentos, surjam dúvidas sobre os rendimentos auferidos pelo candidato, será o mesmo notificado para, no prazo de 5 dias úteis, prestar esclarecimentos ou entregar outros documentos em conformidade.

4 — A unidade orgânica gestora pode, em caso de dúvida relativamente a qualquer dos elementos constantes do processo, realizar as diligências necessárias no sentido de aferir da sua veracidade, podendo, inclusive, solicitar às entidades ou serviços competentes a confirmação dos referidos elementos.

5 — A falta de comparência, quando solicitada, ou a falta de entrega de elementos para esclarecimentos, no prazo estabelecido, implica a desistência do candidato, salvo se devidamente justificada, o que implica, nesta situação, a imediata suspensão do processo do candidato.

6 — Para efeitos do número anterior consideram-se causas justificativas, desde que documentalmente comprovadas, as seguintes:

a) Doença própria ou de um elemento do agregado familiar a quem preste assistência imprescindível e inadiável;

b) Exercício de atividade laboral ou realização de diligências com vista à sua obtenção;

c) Cumprimento de obrigações legais;

d) Qualquer outro motivo considerado atendível.

7 — Durante a vigência do procedimento de atribuição ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar a Câmara Municipal, dos dados atualizados, através de formulário adequado, em termos similares ao referido no n.º 1 deste preceito, a fim de que o processo se mantenha atualizado.

## Artigo 8.º

### Validade das candidaturas

1 — As candidaturas apresentadas nos termos do artigo 7.º são válidas para todos os procedimentos de alienação que se realizem no prazo de um ano a contar da data de abertura do procedimento de atribuição para alienação de lotes, de acordo com o estipulado no artigo 5.º

2 — Os concorrentes suplentes serão considerados pela ordem determinada através da classificação para a atribuição de lotes nos termos deste Regulamento que, por qualquer razão, fiquem disponíveis antes de abertura de novo procedimento de atribuição e dentro do prazo de validade referido no número anterior.

3 — Para os efeitos dos números anteriores os concorrentes suplentes só serão definitivamente incluídos no respetivo procedimento de alienação, após confirmarem por escrito o seu interesse, no âmbito da fase de audiência de interessados, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da receção da notificação pela Câmara Municipal.

4 — Em caso de confirmação do interesse no número anterior referido, deverá verificar-se se mantém reunidas as condições de admissão exigidas no artigo 6.º

## CAPÍTULO III

**Lista dos concorrentes e seleção**

## Artigo 9.º

**Improcedência liminar**

1 — São causas de improcedência liminar do pedido:

- a) A sua ininteligibilidade;
- b) A apresentação da candidatura fora do prazo estabelecido e/ou por quem não esteja incluído no âmbito das condições de admissão indicadas no artigo 6.º e nos termos do n.º 2 do artigo 7.º

2 — Os candidatos são notificados dos fundamentos da decisão de improcedência liminar do pedido, através de carta registada com aviso de receção ou, se for em tal número que torne inconveniente outra forma de notificação, através de edital, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

## Artigo 10.º

**Desistência**

Considera-se que existe desistência da candidatura sempre que no prazo de 5 dias úteis contados da data marcada para a realização do atendimento ou do final do prazo determinado para a entrega de elementos para esclarecimento, nos termos dos n.os 5 e 6 do artigo 7.º, não seja apresentada justificação aceitável para o incumprimento.

## Artigo 11.º

**Classificação provisória**

1 — Findo o prazo de apresentação de candidaturas e realizadas que sejam as demais diligências probatórias que se entender por conveniente, a unidade orgânica gestora procede, no prazo máximo de 15 dias úteis, à classificação dos concorrentes, por ordem crescente dos rendimentos mensais per capita dos respetivos agregados familiares.

2 — A distribuição dos lotes pelos concorrentes a quem for atribuído o direito à aquisição dos mesmos, é feita pela ordem da respetiva classificação, tendo em consideração, sempre que possível, as preferências manifestadas pelos concorrentes e ter o agregado familiar um rendimento mensal per capita ilíquido compatível com o preço total de cada lote de terreno a alienar.

3 — Em caso de igualdade, constitui motivo de preferência:

- a) Agregado familiar que se encontre a viver em insalubres condições de habitabilidade;
- b) Vítima de violência doméstica no momento de saída de Casa Abrigo, e respetivo agregado;
- c) Agregado familiar monoparental, com a constituição de dois ou mais elementos;
- d) Agregado familiar com o maior número de elementos;
- e) A candidatura pela ordem de entrada comprovada pelo registo do formulário no sistema documental da Autarquia;
- f) Agregado familiar com doença comprovada com Atestado médico de incapacidade multiúso (AMIM), com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %.

4 — Da lista provisória, constará a identificação dos concorrentes admitidos e excluídos.

5 — A exclusão dos concorrentes deve ser devidamente fundamentada.

6 — A lista provisória deve ser submetida à aprovação do eleito com competência delegada/subdelegada na área da Habitação e publicitada nos termos definidos no presente Regulamento.

## Artigo 12.º

**Exclusão na atribuição dos lotes**

1 — Sem prejuízo da improcedência liminar prevista no artigo 9.º e da desistência prevista no artigo 10.º do presente Regulamento, são excluídos do procedimento de atribuição os concorrentes em relação aos quais se verificarem qualquer das seguintes situações:

- a) Não terem entregue, no prazo fixado no anúncio de abertura, os documentos a que estão obrigados, nos termos do artigo 7.º;
- b) Terem prestado, com dolo, nos documentos de candidatura falsas ou inexatas declarações.

2 — Sem prejuízo da responsabilidade criminal e civil que ao caso couber, para efeitos do disposto na alínea b) do número anterior, os concorrentes excluídos ficarão, ainda, inibidos de concorrerem ao subsequente procedimento de alienação para lotes de terreno para autoconstrução.

3 — Em caso de exclusão, de deserção ou de desistência o candidato é substituído pelo seguinte na lista.

## Artigo 13.º

**Reclamações**

1 — Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem, nos termos do n.º 1 do artigo 121.º do Código de Procedimento Administrativo, exercer o seu direito de serem ouvidos quanto ao procedimento, apresentando reclamação da lista provisória devidamente fundamentada, no prazo de 10 dias úteis, a contar da sua afixação.

2 — Decorrido o prazo referido no número anterior e após análise e parecer das mesmas pela unidade orgânica gestora, será proferida a decisão, em igual prazo, relativamente a todas as reclamações apresentadas.

## Artigo 14.º

**Classificação definitiva**

1 — Após análise das questões levantadas em sede de audiência de interessados, a proposta da lista definitiva é submetida, no prazo de 20 dias úteis, à aprovação do órgão executivo camarário.

2 — A lista definitiva é publicitada nos termos definidos no presente Regulamento.

## CAPÍTULO IV

**Transmissão da propriedade**

## Artigo 15.º

**Contrato de compra e venda**

1 — Dos contratos de compra e venda dos lotes de terreno para construção constarão sempre, de modo expresso, as condições, obrigações e restrições e correspondentes sanções previstas no Regulamento.

2 — Para efeitos da celebração do contrato de compra e venda, o concorrente será contactado, pela unidade gestora da secção de contratos, para agendamento do dia, local e hora da realização do mesmo.

3 — As despesas com a realização do contrato de compra e venda e registo predial são da responsabilidade do adquirente.



Artigo 16.º

**Prazo para a celebração dos contratos de compra e venda**

1 — Os concorrentes contemplados são notificados do ato de atribuição a que se refere o artigo 14.º, sendo-lhes simultaneamente concedido o prazo de 30 dias a contar da data da aludida notificação para a entrega de documentação necessária, na respetiva unidade orgânica, contra emissão de documento comprovativo da entrega.

2 — Para os efeitos do número anterior o concorrente fica obrigado a proceder ao pagamento dos encargos devidos e a outros encargos a que haja lugar e entregar com a antecedência necessária para a realização da celebração do contrato de compra e venda, designadamente o original da respetiva liquidação, ou documento comprovativo da inerente isenção.

3 — Os contratos serão celebrados no prazo máximo de 120 dias a contar da notificação da atribuição dos lotes de terreno, em data a indicar pela unidade orgânica respetiva, mediante notificação, com uma antecedência mínima de 15 dias em relação à realização do ato.

Artigo 17.º

**Fixação do preço**

1 — O preço de venda dos lotes será fixado, mediante deliberação da Câmara Municipal, tendo em conta o valor do terreno, projetos, o custo das infraestruturas e equipamentos.

2 — Para os efeitos do número anterior a Câmara Municipal tem em vista a compatibilização da natureza de cariz social dos programas lançados ao abrigo do presente regulamento, com o intuito de que os mesmos se apresentem financeiramente equilibrados.

3 — Quando por qualquer motivo tenha lugar a reatribuição dos lotes de terreno o preço de venda é atualizado, nos termos dos números anteriores.

4 — Sempre que o valor de alienação de cada imóvel colocado a procedimento de atribuição seja de valor superior a 1.000 vezes a RMMG (Retribuição Mínima Mensal Garantida), a abertura do procedimento de atribuição aludido carece de autorização da Assembleia Municipal, nos termos da alínea *i*) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 18.º

**Pagamento**

1 — No prazo de 5 dias, após a receção da comunicação de atribuição do lote, o adquirente deposita uma caução de 2,5 % do valor de adjudicação.

2 — No prazo de 30 dias, seguidos, após a data da deliberação da atribuição do lote, será efetuado o contrato-promessa de compra e venda e a entrega de 25 % do valor do lote.

3 — O valor restante será pago no ato da escritura de compra e venda, sendo nesse ato devolvida a caução.

4 — Em casos excecionais, devidamente fundamentados, poderá ser concedido um período de carência relativamente ao pagamento do montante ao qual se refere o número anterior, caso em que a alienação será efetuada em propriedade condicionada.

CAPÍTULO V

**Construção das habitações**

Artigo 19.º

**Construção**

1 — As construções a erigir nos lotes, com capacidade edificável, devem obedecer às demais disposições legais e regulamentares relativas a edificações urbanas.

2 — O prazo de construção dos edifícios é de quatro anos, contados da data do deferimento do projeto de arquitetura, de acordo com a calendarização definida no mesmo.

3 — Os interessados devem, no prazo de seis meses a contar da data da celebração do contrato de compra e venda, apresentar o respetivo pedido de licenciamento de obra.

4 — As construções devem ficar concluídas e solicitadas as competentes licenças de utilização para habitação no prazo máximo indicado no n.º 2.

5 — Em caso de força maior, devidamente fundamentada e comprovada, poderá a Câmara Municipal conceder uma prorrogação, até ao limite de dois anos, do prazo definido no n.º 2 do presente preceito.

6 — Por razões excecionais devidamente fundamentadas e comprovadas, motivadas por fatores de caráter imprevisível e não imputáveis ao adquirente, posteriores à data da aquisição do lote, que impeçam o adquirente de construir a sua habitação no prazo indicado no n.º 2 do presente artigo, pode a Câmara Municipal aceitar devolver o valor da aquisição do lote quando tenha sido integralmente pago ou o valor parcialmente liquidado com reversão para o Município, do direito de propriedade do lote de terreno, livre de ónus ou encargos e com eventuais benfeitorias, nos termos do presente Regulamento.

## CAPÍTULO VI

### Ónus de inalienabilidade e o exercício do direito de preferência

#### Artigo 20.º

##### Inalienabilidade

1 — A venda dos lotes e construções neles edificados está sujeita a uma cláusula de inalienabilidade pelo período de dez anos, contados a partir da data do término do prazo máximo indicado no n.º 2 do artigo anterior.

2 — Em casos excecionais, devidamente fundamentados e aceites pela Câmara Municipal, podem ser efetuadas transmissões inter vivos dos lotes e construções neles edificados antes do decurso do prazo referido no número anterior.

3 — O ónus de inalienabilidade deve constar obrigatoriamente do contrato de compra e venda, bem como do inerente registo predial.

4 — O ónus de inalienabilidade indicado no número anterior cessa, salvo se outro regime decorrer da legislação aplicável:

- a) Ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente;
- b) Venda em execução fiscal;
- c) Venda por execução de dívidas contraídas com a aquisição do próprio lote e desde que este tenha sido dado como garantia do crédito obtido;
- d) Automaticamente decorrido o prazo previsto.

5 — O ónus de inalienabilidade é cancelado mediante certidão da Câmara Municipal confirmando o decurso do prazo ou outro motivo indicado no número anterior.

6 — Durante o prazo referido no n.º 1 do presente artigo, os imóveis destinam-se exclusivamente à residência permanente dos adquirentes e respetivos agregados familiares, não sendo permitido o seu arrendamento ou a cedência a qualquer título, nos termos do presente Regulamento.

#### Artigo 21.º

##### Exercício do direito de preferência

O Município gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alienação, por ato inter vivos, dos lotes e das construções nelas edificadas.

## CAPÍTULO VII

**Incumprimento**

## Artigo 22.º

**Exclusão e perda do direito à aquisição do lote**

1 — A não apresentação por qualquer concorrente no prazo indicado no n.º 1 do artigo 16.º da documentação exigida, ou a sua não comparência no ato da celebração do contrato de compra e venda, implica a sua exclusão do procedimento de alienação com a consequente perda do direito à aquisição do lote que lhe foi atribuído.

2 — Constituem exceções ao número anterior, as situações nas quais os concorrentes apresentem dentro do prazo para a entrega dos documentos, requerimento no qual indiquem motivos atendíveis do incumprimento e, estes, sejam considerados justificados pela Câmara Municipal.

3 — O não cumprimento dos pagamentos referidos no artigo 18.º implica a exclusão do concorrente faltoso, com a consequente perda do direito à aquisição do lote que lhe havia sido atribuído, revertendo a favor do Município as quantias entregues.

## Artigo 23.º

**Resolução do contrato e reversão do direito de propriedade**

1 — Implica a resolução unilateral, pela Autarquia, do contrato de compra e venda com a consequente reversão para o Município do direito de propriedade do lote de terreno, que foi alienado ao adquirente, e das respetivas benfeitorias, bem como da construção edificada, sem que o adquirente tenha direito à restituição das quantias recebidas a título de pagamento do lote ou a qualquer indemnização ou compensação:

- a) A não observância do determinado nos números 2 a 4 do artigo 19.º;
- b) A não conclusão da construção no prazo de prorrogação concedido, nos termos do n.º 5 do artigo 19.º;
- c) O desvio na utilização dos lotes de terreno, aplicando os mesmos a fins diferentes do estabelecido no presente Regulamento.

2 — A comunicação da resolução será feita por carta registada com aviso de receção com 30 dias de antecedência.

3 — A resolução operada nos termos dos números anteriores oferece ao Município o direito de, junto da Conservatória do Registo Predial, cancelar unilateralmente a inscrição da propriedade a favor do então adquirente, mediante deliberação nesse sentido da Câmara Municipal, sem quaisquer outras formalidades.

4 — Do respetivo contrato de compra e venda deverá expressamente constar a cláusula da condição resolutiva constante do presente artigo.

5 — Em caso de reversão do direito de propriedade do lote o devedor faltoso tem a obrigação de proceder ao cancelamento dos respetivos registos de quaisquer ónus que recaiam sobre o lote ou a construção.



CAPÍTULO VIII

**Disposições finais**

Artigo 24.º

**Integração de lacunas**

Sem prejuízo da legislação e demais regulamentação aplicável, as dúvidas e omissões surgidas na aplicação do presente Regulamento são resolvidos mediante despacho do Presidente da Câmara Municipal.

19 de maio de 2023. — O Presidente da Câmara, *Luís Nobre*.

316488697