



**Normas de Alienação de Lotes situados no Loteamento Habitacional das
Caraças**

(APROVADAS POR DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL EM 11/07/2019)

DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.º (Objeto e âmbito de aplicação)

O presente documento estabelece as condições de alienação dos lotes propriedade do Município no Loteamento Habitacional das Caraças.

2.º (Destinatários)

A alienação dos lotes a que se refere o presente documento tem por destinatários pessoas singulares, cidadãos nacionais ou estrangeiros.

3.º (Afetação dos lotes)

Os lotes alienados destinar-se-ão, de acordo com a utilização definida para cada um, à construção de edifício para habitação própria dos seus adquirentes e respetivo agregado familiar, ou a edifício de utilização mista.

4.º (Caraterização dos lotes)

Os lotes a alienar encontram-se identificados na planta que constitui o Anexo I, assim como as respetivas áreas e características edificativas.

5.º (Edificação)

A realização de qualquer operação urbanística nos lotes deve observar as normas legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis em matéria urbanística.

PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DOS LOTES

6.º (Hasta Pública)

1. Os lotes serão alienados preferencialmente, mediante hasta pública e de acordo com as condições fixadas pela Câmara Municipal, no cumprimento do disposto no artigo 33.º n.º 1 al. g) da lei com o regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei 75/2013, de 12 de setembro com as alterações posteriores.



2. Por deliberação da Câmara Municipal de Alandroal, poderá a alienação dos lotes realizar-se mediante o recurso ao ajuste directo sempre que sejam apresentadas propostas que cumpram as condições ora fixadas.

DOS CONTRATOS

7.º (Celebração de contrato promessa)

1. O contrato promessa de alienação dos lotes será celebrado no dia e hora que pelo Município for designada, dentro dos 60 dias subsequentes à data da decisão de atribuição.
2. O contrato promessa de alienação deverá, obrigatoriamente, mencionar:
 - a) A identificação do promitente adquirente;
 - b) A identificação do lote;
 - c) Que o edifício a edificar se destina à habitação própria, efetiva e permanente dos adquirentes e respetivo agregado familiar;
 - d) Os prazos máximos para entrega do projeto de construção, início e conclusão das respetivas obras, fixados de acordo com o previsto no presente documento;
 - e) O prazo máximo para a celebração da escritura definitiva;
 - f) A proibição de transmissão ou cedência, a qualquer título, do imóvel ou da posição contratual sem o expreso consentimento da Câmara Municipal de Alandroal;
 - g) A autorização de ocupação do lote pelo promitente-comprador, bem como para apresentação do projeto de construção e para edificar nos termos aprovados pela Câmara Municipal;
 - h) A possibilidade do Município, através dos seus serviços competentes, proceder à fiscalização do cumprimento do contrato;
 - i) A não permissão de alienação inter vivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, antes de decorridos sete anos sobre a data da celebração da escritura definitiva de compra e venda dos mesmos, sem o consentimento prévio da Câmara Municipal de Alandroal;
 - j) O direito de preferência do Município, nas transmissões inter vivos dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.



8.º (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 objeto do mesmo, bem como, a apresentar o projeto de construção e naquele edificar nos termos aprovados pela Câmara Municipal.

9.º (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.

10.º 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 a contar da data de celebração da escritura de compra e venda.
2. O não cumprimento injustificado deste prazo implica a reversão do lote para a Câmara Municipal, recebendo os adquirentes 80 % da quantia entregue a título de pagamento.
3. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar o prazo previsto no presente artigo.

11.º (Conclusão das construções)

1. O prazo máximo para conclusão das construções a erigir nos lotes será de 3 anos a contar da data de celebração da escritura de compra e venda.
2. Para os efeitos previstos no número anterior a construção considera-se concluída aquando da emissão da respetiva autorização de utilização.
3. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar o prazo previsto no presente artigo.
4. O não cumprimento injustificado deste prazo implica a reversão do lote e da construção para a Câmara Municipal, recebendo o adquirente o valor a encontrar por uma comissão de avaliação a definir pela Câmara Municipal, e que contará, obrigatoriamente, com um representante do adquirente.

12.º (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 90 dias subsequentes à assinatura do contrato-promessa.



2. 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.
3. As despesas inerentes à celebração da escritura pública de compra e venda ficarão a cargo do comprador.
4. Se o adjudicatário não comparecer na data designada para a realização da escritura, considera-se caducada a adjudicação, salvo nos casos em que o adjudicatário fundamentadamente a justifique e por causa que não lhe seja imputável.

13.º (Menções da escritura de compra e venda)

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

- a) Os prazos máximos para início e conclusão das respetivas obras, fixados de acordo com o previsto no presente documento;
- b) As consequências resultantes do incumprimento dos prazos para início e conclusão das respetivas obras;
- c) A não permissão de alienação inter vivos, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, antes de decorridos sete anos sobre a data da celebração da escritura definitiva de compra e venda dos mesmos, sem o consentimento prévio da Câmara Municipal de Alandroal;
- d) O direito de preferência do Município, nas transmissões inter vivos dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

PREÇO DOS LOTES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

14.º (Preço dos lotes)

O preço base para alienação dos lotes é o definido no ANEXO II.

15.º (Condições de pagamento)

1. O pagamento do lote adjudicado será efetuado da forma seguinte:
 - a) A quantia correspondente a 25% do valor de adjudicação do lote, nos 3 dias seguintes à adjudicação, quando esta ocorra por via de hasta pública ou à notificação, quando se trate de ajuste direto;
 - b) A quantia correspondente a 25% do preço será paga no momento de celebração do contrato promessa de compra e venda;



- c) Os restantes 50% do preço serão pagos pelo comprador, no ato da escritura definitiva de compra e venda.
2. Quando se proceda à celebração de escritura de compra e venda dos lotes previsivelmente no prazo de 30 dias o adjudicatário pagará 25% do valor de adjudicação no prazo referido na alínea a) e o restante na data da celebração da escritura.
3. Sempre que a liquidação da quantia referida na alínea a) do n.º 1 não respeite o prazo estipulado, considera-se caducada a adjudicação, salvo nos casos em que o adjudicatário fundamentadamente e por causa que não lhe seja imputável, solicite a aceitação da mesma em data posterior.

16.º (Custos com a transmissão da propriedade)

Serão responsabilidade dos adquirentes os custos decorrentes da transmissão do lote, designadamente Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), Imposto de Selo, emolumentos notariais e atos de registo.

DISPOSIÇÕES FINAIS

17.º (Dúvidas e lacunas)

As dúvidas que surgirem na execução destas normas assim como as possíveis lacunas serão clarificadas ou preenchidas por deliberação da Câmara Municipal de Alandroal.

**ANEXO II**

Lote	Área do Lote	Utilização Prevista	Preço Base / m2	Preço Base
3	210	misto	€ 32,70	€ 6 867,00
4	210	misto	€ 32,70	€ 6 867,00
5	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
8	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
9	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
10	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
11	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
14	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
15	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
16	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
17	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
18	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
21	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
22	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
23	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
24	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
25	200,20	Habitação	€ 27,25	5 456,00
27	309,45	Habitação	€ 27,25	8 433,00
28	298,70	Habitação	€ 27,25	8 140,00