

REGULAMENTO MUNICIPAL DE ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO PARA AUTOCONSTRUÇÃO

Preâmbulo

O Município de Mondim de Basto é dono e legítimo proprietário de prédios urbanos que integram o domínio privado da autarquia.

Quando imbuídos pelos princípios da igualdade, da transparência e da prossecução do interesse público, o Município, através da Câmara Municipal, pode proceder à sua alienação em condições especiais de finalidade pública.

Os Municípios têm como missão a promoção e a salvaguarda dos interesses das respetivas populações, de forma holística, dispondo de atribuições, entre outras, no âmbito da promoção do desenvolvimento, nos termos da alínea m), do n.º 2, do artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei 75/2013, de 12 de setembro, de ora em diante designado RJAL.

Entre as medidas de promoção do desenvolvimento comunitário está a revitalização económica e social do concelho, dinamizando as infraestruturas urbanísticas, promovendo a habitação e, assim, a fixação de agregados familiares no concelho, potenciando toda a dinâmica económica, social e cultural inerente.

Das ações concretas que visam os propósitos referidos supra, contamos a alienação, sob certas condições favoráveis, de lotes de terrenos do domínio privado municipal como medida de implementação de programas municipais de incentivo à fixação de jovens agregados familiares no concelho.

Nesse sentido, torna-se necessário regulamentar os critérios e procedimentos de alienação, por meio de aprovação e publicação de Regulamento Municipal de Alienação de Lotes de Terreno, para Autoconstrução.

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 RJAL, a presente proposta de Regulamento Municipal de Alienação de Lotes de Terreno, para Autoconstrução de Habitação Própria e Permanente.

O presente projeto de Regulamento vai ser, nos termos legais aplicáveis, ao abrigo do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo DI 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 75/2013, de 12 de Setembro.



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, e da conjugação do artigo 23.º, n.º 2, alínea m), artigo 25.º, n.º 1, alínea g), e, do artigo 33.º, n.º 1, alínea k), estes do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo Primeiro

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 e 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 Segundo

Objeto

O presente regulamento estabelece as regras a que deve obedecer o procedimento de alienação, em propriedade plena, de lotes de terreno, propriedade do Município, destinados à autoconstrução 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.

Artigo Terceiro

Âmbito de Aplicação

1. O presente regulamento aplica-se ao procedimento de alienação, em propriedade plena, de lotes de terrenos municipais, destinados à autoconstrução de habitação própria e permanente dos respetivos adquirentes.
2. Compete à Câmara Municipal definir os terrenos/lotos aos quais deva ser dado o destino previsto no número anterior, ficando a sua transmissão sujeita às disposições constantes deste Regulamento.



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

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

Artigo Quarto

Gestão

1. O desenvolvimento do procedimento de alienação previsto no presente Regulamento incumbe à Câmara Municipal de Mondim de Basto, através da Divisão Administrativa e Financeira.
2. A abertura do procedimento de alienação, prevista no artigo 5.º do presente Regulamento compete ao Presidente da Câmara Municipal.
3. As competências decisórias previstas no presente Regulamento são exercidas pela Câmara Municipal de Mondim de Basto, 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 Quinto

Abertura de 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 na página da internet em uso no Município, nos termos do artigo 56º 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 m2 e/ou 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.



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

Artigo Sexto

Condições de admissão

1. A alienação dos lotes a que se refere o presente regulamento tem por destinatários, pessoas singulares, nacionais ou estrangeiros, com idade entre os 18 e os 40 anos, inclusive, que sejam naturais do concelho ou, não sendo naturais, que sejam residentes no concelho há mais de dois anos ou que, embora não residentes, mantenham relação laboral no mesmo, há pelo menos dois anos e que:
 - a) Não possuam habitação própria;
 - b) Não possuam terreno apto para a construção de habitação;
2. No caso de cônjuges, ou situação equiparada, nos termos da Lei n.º 7/2001, de 11 de maio, na redação da Lei n.º 23/2010, de 30 de agosto, quando o agregado familiar não seja residente no concelho, poderá ser candidato desde que um dos membros do casal mantenha relação laboral no concelho há mais de 2 anos, e desde que ambos preencham os requisitos das alíneas a) e b) do n.º 1.
3. 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, à exceção de serem únicos e universais herdeiros;
4. Nenhum elemento que compõe o agregado familiar concorrente pode ter dívidas ao Município, ou a empresas, associações ou cooperativas 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;
5. Não pode/podem possuir dívidas à Autoridade Tributária e Aduaneira e à Segurança Social;
6. A naturalidade do candidato pode ser comprovada por certidão de nascimento ou por declaração do Presidente de Junta ou da União de Freguesias do local de naturalidade no caso de o registo de nascimento conter como naturalidade a localidade do hospital de nascimento.

Artigo Sétimo

Apresentação de Candidaturas

1. A apresentação de candidatura efetiva-se junto do Balcão Único do Município de Mondim de Basto, através do preenchimento do formulário próprio de candidatura, que se encontra disponível na página da Câmara Municipal de Mondim de Basto em <https://municipio.mondimdebasto.pt>, no qual consta a identificação do requerente e de todos os elementos do seu agregado familiar, situação profissional, escolar, de habitabilidade, rendimentos e respetivo rendimento per capita.



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

2. Cada candidatura deve ser instruída, para além do documento comprovativo de ter sido prestada a caução a que se refere o presente Regulamento, com a junção, dos seguintes elementos, sob pena de indeferimento liminar:

a) referente a todos os elementos do agregado familiar:

aa) exibição dos bilhetes de identidade ou do cartão de cidadão;

ab) fotocópia da certidão de nascimento, no caso de menores, caso ainda não possua o cartão de cidadão;

ac) fotocópia certificada da autorização de residência ou documento equivalente que habilite o candidato a permanecer de forma legal em território nacional;

ad) fotocópia dos documentos de identificação fiscal;

ae) atestado de residência que comprove a composição do agregado familiar e sua residência há mais de 2 anos no concelho;

af) certidão de nascimento ou declaração do Presidente da Junta ou União de Freguesias declarativa na naturalidade do candidato;

b) o candidato deve comprovar a sua situação socioprofissional, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

ba) 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;

bb) os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado, bem como informação da carreira contributiva perante a segurança social, quando se candidate com base em relação laboral no concelho iniciada à mais de dois anos;

bc) 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.;

bd) 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.;

be) 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;

bf) Certidões emitidas há menos de 3 meses pelos serviços de Autoridade Contributiva e Aduaneira e Segurança Social, em como o candidato e respetivo agregado familiar tem a sua situação tributária e contributiva regularizada;



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

- bg) 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 do agregado familiar ou declarativa dos imóveis e natureza dos inscritos em nome do requerente e demais elementos do agregado familiar e declarativa dos domicílios fiscais e respetivas datas de inscrição de todos os elementos do agregado familiar;
- bh) outros documentos que o candidato entenda relevantes para a análise da sua situação económica e social.
- bi) documento comprovativo da inexistência de dívidas do requerente ou agregado familiar ao Município de Mondim de Basto;
- bj) Documentação comprovativa das despesas fixas anuais – ano de rendimentos a considerar na liquidação de IRS apresentada -, nomeadamente habitação, eletricidade, gás, comunicações e água;
3. Caso, após a análise dos documentos, surjam dúvidas sobre os rendimentos auferidos pelo candidato ou pelo seu agregado familiar, será o mesmo notificado para, no prazo de 5 dias úteis, prestar esclarecimentos ou entregar outros documentos em conformidade.
4. A divisão gestora do procedimento 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 o Município de Mondim de Basto, 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.

8. O atestado referido no n.º 2, alínea a), item ae) do presente artigo é da competência do Presidente de Freguesia ou União de Freguesias da área de residência do requerente;

Artigo Oitavo

Caução

1. No ato de apresentação da candidatura é obrigatório o pagamento do montante correspondente a 10% do preço do lote a cuja aquisição se candidata, contra emissão de documento comprovativo, a efetuar nos serviços indicados no n.º 1 do artigo 7.º.
2. A quantia a que se refere o número anterior assumirá a natureza de princípio de pagamento sendo deduzida no preço do lote, quando ao concorrente for efetivamente atribuído o direito à sua aquisição.
3. Em caso de desistência apresentada em data anterior à comunicação pela Câmara Municipal ao concorrente da atribuição do lote ou no caso dos concorrentes preteridos no procedimento de atribuição de lotes municipais para alienação, terão os mesmos direito à devolução do montante da caução prestada.
4. O valor da caução reverte, na íntegra, para o Município quando, após a atribuição do lote, aquando da publicação da lista de classificação definitiva, ocorra a desistência ou a exclusão do candidato, por motivo que lhe seja imputável, nos termos deste Regulamento.
5. Os candidatos com direito à devolução do valor da caução prestada nos termos do presente preceito, são informados do prazo para o seu levantamento, aquando do encerramento do procedimento de atribuição.
6. O valor da caução não levantada, injustificadamente, nos termos dos números anteriores, dentro do prazo fixado pela Autarquia, reverte a favor do Município de Mondim.
7. Os candidatos que apresentem candidatura a mais de um lote, apenas têm de prestar caução relativamente ao lote identificado como o lote de preferência;

Artigo Nono

Validade das Candidaturas

As candidaturas apresentadas nos termos do artigo 7.º do Regulamento são válidas até à celebração do contrato de compra e venda do lote a que a mesma for apresentada.

Capítulo III

Lista de Concorrentes e Seleção

Artigo Décimo
Improcedência Liminar

1. São causas de improcedência liminar do pedido:
 - a sua ininteligibilidade;
 - 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;
 - o não cumprimento do pagamento da caução, correspondente a 10% do preço, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 8.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 Décimo Primeiro
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 Décimo Segundo
Classificação Provisória

1. Findo o prazo de apresentação de candidaturas e realizadas que sejam as demais diligências probatórias que se entender por conveniente, a Divisão gestora procede, no prazo máximo de 15 dias úteis, à classificação dos concorrentes, por lote, segundo os critérios seguintes, por ordem de preferência:
 - 1.º) Proposta apresentada por candidato com três filhos ou mais ou adotados, menores de idade;
 - 2.º) Proposta apresentada por candidato com dois filhos ou adotados, menores de idade;
 - 3.º) Proposta apresentada por candidato com um filho ou adotado, menor de idade;
 - 4.º) Proposta apresentada por candidato sem filhos;
2. Em caso de candidaturas em igualdade de circunstâncias, segundo os critérios fixados no número anterior, serão classificadas preferencialmente as candidaturas apresentadas por agregados familiares com rendimento per capita de valor inferior, funcionando em último rácio, em caso de igualdade de todos os critérios, a preferência pela candidatura com a primeira ordem de entrada, devidamente comprovada, pelo registo do formulário no sistema documental da Autarquia.



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

3. Os rendimentos do agregado familiar para efeitos de aplicação do critério determinado no número anterior, é determinado nos termos da seguinte fórmula:

$$\text{RAP} = (\text{R} - \text{D}) / \text{N}$$

Sendo que:

RAP = Rendimento Anual Per Capita

R = Rendimento anual do agregado familiar (liquidação IRS) | Declaração do Concorrente em caso de isenção de obrigação de apresentação de declaração de IRS

D = Despesas fixas anuais, documentalmente comprovadas, do agregado familiar (habitação, eletricidade, gás, comunicações e água);

N = Número de elementos do agregado familiar à data da instrução do processo.

4. Os concorrentes podem apresentar candidatura a um ou mais lotes, devendo atribuir às candidaturas uma ordem de preferência nos lotes, sendo que, ficando o concorrente classificado em primeiro lugar num dos lotes a que atribuiu preferência, determina a exclusão das propostas que tenha apresentado aos demais lotes.
5. Da lista provisória, constará a identificação dos concorrentes admitidos e excluídos.
6. A exclusão dos concorrentes deve ser devidamente fundamentada.
7. A lista provisória deve ser submetida à aprovação do Presidente da Câmara ou de Vereador com o pelouro da habitação.

Artigo Décimo Terceiro

Exclusão na atribuição dos lotes

1. Sem prejuízo da improcedência liminar prevista no artigo 10.º e da desistência prevista no artigo 11.º do presente Regulamento, são excluídos do procedimento de atribuição os concorrentes em relação aos quais se verifiquem 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 a subsequentes procedimentos 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 Décimo Quarto

Reclamações



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

1. Os candidatos, na sua qualidade de interessados, podem, nos termos do n.º 1 do art.º 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 Décimo Quinto

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.

Capítulo IV

Transmissão da Propriedade

Artigo Décimo Sexto

Contrato de Compra e Venda

1. Dos contratos de compra e venda dos lotes de terreno para autoconstrução constarão sempre, de modo expresso, as condições, obrigações e restrições e correspondentes sanções previstas no presente 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 Décimo Sétimo

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 art.º 15.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 do Município de Mondim de Basto, contra emissão de documento comprovativo da entrega.



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

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 de impostos 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 Décimo Oitavo

Fixação do preço

1. O preço de venda dos lotes será fixado, mediante deliberação da Câmara Municipal, tendo, para além dos objetivos supra descritos, 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 1000 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 art.º 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

Artigo Décimo Nono

Pagamento

1. O pagamento do preço com a transmissão do direito de propriedade do lote é realizado nas seguintes condições:
 - a) 10% no momento da apresentação da candidatura ao procedimento de alienação de lotes de terreno municipais, nos termos do estabelecido no art.º 8.º;
 - b) 20% do valor do lote atribuído, com a entrega da documentação a que alude o n.º 1 do artigo 17.º;
 - c) o remanescente no ato da celebração do contrato de compra e venda

Capítulo V
Construção das Habitações

Artigo Vigésimo
Construção

1. As construções a erigir nos lotes, com capacidade edificável, devem harmonizar-se com os projetos fornecidos pela Câmara Municipal ou por esta aprovados e/ou obedecer às mais disposições legais e regulamentares relativas a edificações urbanas.
2. O prazo de construção dos edifícios é de três anos, contados da data de celebração do respetivo contrato de compra e venda dos lotes, no caso de os projetos serem fornecidos pela Autarquia ou contados da data do deferimento do projeto, no caso de os projetos serem apresentados pelos interessados;
3. No caso de os projetos serem apresentados pelos interessados, estes devem, no prazo de um ano a contar da data da celebração do contrato de compra e venda, apresentar o respetivo pedido de licenciamento da obra de construção.
4. As construções devem ficar concluídas e solicitadas as competentes licenças de utilização ou emitidos os adequados termos de responsabilidade para habitação no prazo máximo indicado no número 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 número 2 do presente preceito.
6. Por razões excecionais devidamente fundamentadas e comprovadas, motivadas por fatores de carácter 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 número 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 Vigésimo Primeiro
Inalienabilidade



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

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 número 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 ou de um dos adquirentes;
 - 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 Vigésimo Segundo

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 Vigésimo Terceiro

Exclusão e Perda do Direito à Aquisição do Lote

1. A não apresentação por qualquer concorrente no prazo indicado no n.º 1 do art.º 17.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.



MONDIM DE BASTO

MUNICÍPIO

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 do pagamento dos 20% ou do remanescente do valor do lote atribuído a que alude a alínea b) e alínea c) do n.º 1 do art.º 19.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 Vigésimo Quarto

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 art.º 20.º;
 - b) a não conclusão da construção no prazo de prorrogação concedido, nos termos do número 5 do artigo 20.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.
6. A existência de ónus sobre o lote de terreno adquirido relacionado com financiamento à construção de habitação não é prejudicado com o disposto no presente artigo, mantendo-se o mesmo nos exatos termos constantes do registo.

7. O Município, após a declaração de resolução do contrato de venda e a reversão do Direito de propriedade sobre o lote, pode fazer resolver o contrato de financiamento associado ao ónus registado e satisfazer ao credor os valores eventualmente devidos, assegurando a liberalidade do lote de terreno;

Capítulo VIII

Disposições Finais

Artigo Vigésimo Quinto

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.

Artigo Vigésimo Sexto

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no quinto dia após a sua publicação, nos termos gerais.

DATA DA APROVAÇÃO PELA CÂMARA MUNICIPAL: 11/09/2025

DATA DA APROVAÇÃO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL: 19/09/2025

DATA DA PUBLICAÇÃO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA: 07/10/2025