

## **REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE LOTES NO LOTEAMENTO MUNICIPAL DO BARREIRO, FREGUESIA DE SÃO JOÃO**

A Câmara Municipal de Ovar aprovou, em reunião realizada no dia 15 de Junho de 2000, o Loteamento Municipal do Barreiro, freguesia de São João, composto por vinte e dois lotes, destinados à construção de habitação unifamiliar geminada, cujo alvará foi registado na Conservatória do Registo Predial de Ovar sob o número 03634/211204.

Em reuniões de 17 de Maio e de 28 de Junho de 2001, a Câmara e a Assembleia Municipal de Ovar aprovaram, respectivamente, o 'Regulamento de Alienação dos Lotes', do qual ficou a constar a afectação dos referidos lotes à construção de habitação própria pelos adquirentes, no respeito pelas condições definidas na memória descritiva e justificativa do loteamento e no mencionado regulamento. De acordo com o escopo, de matriz social, que presidiu à proposta de regulamento de alienação dos lotes, pretendeu-se, *“com este instrumento de trabalho atribuir 22 lotes de terreno em loteamento de cariz urbano de qualidade, cujo mercado alvo é a população jovem, que se pretende fixar”* no concelho.

Decorridos alguns anos desde a aprovação do loteamento e respectivo regulamento, sem que tivesse sido aberto o respectivo procedimento de alienação, procedeu-se à reavaliação da concepção urbanística adoptada, que culminou com a adopção de uma solução diversa, assente em princípios estratégicos definidos na memória descritiva da 'Alteração ao Loteamento Municipal do Barreiro', freguesia de São João, que veio a ser aprovada em reunião da Câmara Municipal de 20 de Abril de 2006.

Através da nova solução urbanística, procedeu-se ao loteamento da totalidade da área de terreno inserido em Espaço Urbano C, de acordo com a planta de ordenamento do PDM, as áreas dos lotes foram reduzidas para os valores mínimos admitidos para a referida categoria de espaço, pelo Regulamento do PDM, a fim de tornar mais fácil a sua aquisição, nomeadamente por jovens, o número de lotes foi aumentado de 22 para 28 e substituiu-se a tipologia construtiva de habitação unifamiliar geminada pela construção de habitação unifamiliar de quatro frentes, conferindo

maior liberdade conceptual aos autores dos projectos de arquitectura, para que resulte um maior equilíbrio formal do conjunto.

O loteamento será amplamente dotado de espaços verdes e de utilização colectiva, de áreas adequadas destinadas a circulação viária e pedonal e a estacionamento, integrados no domínio público municipal, inserindo-se de forma harmoniosa e adequada no espaço urbano envolvente, potenciando a qualidade de vida e do ambiente urbano.

A sua área de localização caracteriza-se pela expansão e desenvolvimento urbano sustentado, registados nos últimos anos, o que garante a este local a atractibilidade suficiente para o incremento da procura de lotes para a construção de habitação unifamiliar.

Por esta razão, bem como considerando que a Câmara Municipal dispõe ainda de alguns lotes para venda, com um escopo de cariz eminentemente social, optou-se pela adopção de uma filosofia diversa na alienação dos lotes do presente loteamento, visando a fixação de população no concelho, sem quaisquer limitações, nomeadamente em função da idade, da residência ou do local de trabalho.

Assim, o concurso público destinado à atribuição dos lotes através de sorteio é substituído pelo procedimento de hasta pública, garantindo a defesa do interesse público municipal e uma mais ampla concorrência, imparcialidade, transparência e garantia de igualdade entre os interessados.

Em todo o caso, mantém-se a moderação na actualização do preço por m<sup>2</sup> dos lotes e conseqüente fixação da base de licitação e introduzem-se algumas medidas de forma a evitar a especulação imobiliária, contrária aos princípios gerais que devem nortear a actuação administrativa.

Com a alteração da modalidade de atribuição dos lotes, alteram substancialmente as disposições constantes do 'Regulamento de Alienação dos Lotes' aprovado, razão pela qual se entende ser adequada a sua revogação e a subsequente aprovação de um novo regulamento.

Nestes termos, a Câmara Municipal, em reunião realizada em 12 de Dezembro de 2006, delibera propor à Assembleia Municipal a revogação do 'Regulamento de Alienação de Lotes no Loteamento Municipal do Barreiro', aprovado por este órgão em 28 de Junho de 2001, e aprova a presente proposta de REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE LOTES, NO LOTEAMENTO

MUNICIPAL DO BARREIRO, FREGUESIA DE SÃO JOÃO, que submete à Assembleia Municipal para autorização deste órgão, de harmonia com o disposto na alínea i) do nº 2 do art. 53º da Lei 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro:

### **Artigo 1º**

#### ***Âmbito de aplicação***

1. O presente Regulamento aplica-se à alienação, em propriedade plena, de 28 (vinte e oito) lotes de terreno, que compõem o Loteamento Municipal do Barreiro, freguesia de São João, titulado pelo Alvará de Loteamento Municipal de 15 de Junho de 2000, alterado por deliberação da Câmara Municipal de Ovar, em 20 de Abril de 2006, registado na Conservatória do Registo Predial de Ovar sob o nº 03634/211204 e que constitui os Anexos I e II do presente Regulamento (memória descritiva e planta de síntese).
2. Na construção a edificar em cada um dos lotes deverão ser respeitadas as áreas máximas de implantação e de construção e de volumetria, bem como as condições fixadas na planta de síntese e na memória descritiva da alteração ao Loteamento Municipal, conforme constante dos Anexos I e II do presente Regulamento.
3. Os referidos lotes destinam-se à construção de habitação unifamiliar.

### **Artigo 2º**

#### ***Hasta pública***

1. A venda dos lotes identificados no número 1 do artigo 1º será efectuada mediante o recurso a hasta pública, a publicitar através de edital e de aviso a publicar, pelo menos, num jornal de âmbito local ou regional e num jornal de âmbito nacional.
2. A alienação dos lotes será efectuada no âmbito de um mesmo procedimento de hasta pública, sendo porém a arrematação efectuada separadamente para cada um dos lotes.
3. Cada concorrente poderá arrematar um ou vários lotes.
4. Na falta de arrematação da totalidade dos lotes, proceder-se-á à adjudicação do(s) lote(s) arrematado(s) e à organização de novo procedimento para a posterior alienação do(s) lote(s) restante(s), nos termos do presente Regulamento.

### **Artigo 3º**

#### ***Concorrentes***

1. Poderão ser admitidas à hasta pública quaisquer pessoas, individuais ou colectivas.
2. Só poderão intervir na hasta pública as pessoas que, para o efeito, estiverem devidamente credenciadas pelos concorrentes, bastando, para tanto, no caso de intervenção do titular em nome individual, a exibição do seu bilhete de identidade e, no caso de intervenção dos representantes de empresas em nome individual e de sociedades, a exibição dos respectivos bilhetes de identidade e de uma credencial passada por quem obrigue a empresa em nome individual ou sociedade, da qual constem o nome e o número do bilhete de identidade do(s) representante(s).

### **Artigo 4º**

#### ***Valor base de licitação e lanços***

1. O valor base de licitação de cada um dos lotes é o seguinte:
  - a) Lotes 1 a 22 e 24 a 27: € 31.250,00 (trinta e um mil, duzentos e cinquenta euros);
  - b) Lote 23: € 33.750,00 (trinta e três mil, setecentos e cinquenta euros);
  - c) Lote 28: € 32.062,50 (trinta e dois mil, sessenta e dois euros e cinquenta cêntimos).
2. Os lanços a realizar não poderão ser inferiores a € 1.500,00 (mil e quinhentos euros).

### **Artigo 5º**

#### ***Impostos devidos***

Os impostos devidos pela transmissão dos lotes decorrente da arrematação são o Imposto de Selo, a cobrar no acto da celebração da escritura pública, e o Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, cuja liquidação e cobrança ocorrerá previamente àquela celebração.

### **Artigo 6º**

#### ***Prazos***

1. A escritura pública de formalização dos negócios será lavrada aquando da entrega do montante pecuniário correspondente à totalidade do preço, sendo que se este for

integralmente pago no dia da realização da hasta pública a escritura será celebrada no prazo de 15 (quinze) dias.

2. No prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da celebração da escritura pública – e salvo motivo devidamente fundamentado e assim considerado pela Câmara Municipal – o adquirente de cada um dos lotes deverá apresentar nos serviços municipais competentes o pedido de licenciamento, com respeito pelo uso, áreas e volumetrias indicados no número 2 do artigo 1º.
3. Os adquirentes dos lotes, no prazo de 3 (três) anos a contar da data da aprovação do pedido de licenciamento, ficam obrigados a concluir a construção neles prevista.
4. A Câmara Municipal, em casos excepcionais e devidamente justificados, não imputáveis aos adquirentes e a requerimento destes, poderá autorizar a prorrogação do prazo indicado no número anterior por um ou mais períodos que, na totalidade, não poderão exceder 3 (três) anos.

#### **Artigo 7º**

##### ***Condições de pagamento***

1. No dia da realização da hasta pública o interessado fará entrega na Tesouraria da Câmara Municipal do montante pecuniário correspondente à totalidade do preço, ou de parte deste, a título de sinal e princípio de pagamento, de montante não inferior a um terço.
2. No prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da hasta pública o adquirente procederá à entrega do montante pecuniário correspondente ao restante do preço.
3. A Câmara Municipal poderá autorizar a prorrogação do prazo de pagamento do restante do preço, por período não superior a 90 (noventa) dias, em casos devidamente justificados, por razões de ordem social.

#### **Artigo 8º**

##### ***Escritura pública***

1. A escritura pública de compra e venda de cada um dos lotes será lavrada e outorgada perante o Notário Privativo da Câmara Municipal.
2. A data da escritura pública será notificada ao adquirente com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias da respectiva celebração.

3. No caso referido no número 3 do artigo anterior, a celebração da escritura pública ocorrerá na data do pagamento do restante do preço.
4. Todas as despesas emergentes da celebração da escritura pública são da responsabilidade do adquirente do respectivo lote.

### **Artigo 9º**

#### ***Cláusula de reversão***

1. O não cumprimento dos prazos estabelecidos nos números 2, 3 e 4 do artigo 6º poderá implicar a reversão dos lotes para o património do Município de Ovar, sempre que a Câmara Municipal, ponderada a situação, conclua que a reversão constitui a solução mais adequada à prossecução do interesse público municipal.
2. A cláusula de reversão carece de registo na Conservatória do Registo Predial de Ovar.

### **Artigo 10º**

#### ***Pagamento do lote revertido e das benfeitorias***

1. Em caso de reversão, o lote e as benfeitorias nele realizadas serão pagas ao respectivo adquirente, mas apenas após nova alienação do mesmo e recebimento da totalidade do respectivo preço, nos termos dos números seguintes.
2. O lote será pago pelo valor de venda, deduzido de um montante pecuniário correspondente a 30% daquele valor.
3. As benfeitorias realizadas no lote serão pagas pelo preço acordado entre a Câmara Municipal e o adquirente e, em caso de divergência, pelo preço que for avaliado por uma comissão constituída por três peritos, um deles nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo adquirente e um terceiro designado por acordo entre as partes.

### **Artigo 11º**

#### ***Obras de urbanização***

A execução das obras de urbanização é da responsabilidade da Câmara Municipal.

## **Artigo 12º**

### ***Transmissão***

Em caso de transmissão, o novo adquirente ou possuidor do lote fica obrigado ao cumprimento de todas as condições estabelecidas no presente Regulamento.

## **Artigo 13º**

### ***Dúvidas e omissões***

1. Em tudo quanto estiver omissa neste Regulamento serão aplicáveis as disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente no Decreto-Lei nº 115/2000, de 4 de Julho, no Despacho Normativo nº 27-A/2001, de 31 de Maio, alterado e republicado pelo Despacho Normativo nº 30-A/2004, de 30 de Junho, no Código de Procedimento e de Processo Tributário e no Regulamento do Plano Director Municipal de Ovar.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

## **Artigo 14º**

### ***Entrada em vigor***

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação por edital.