

**REGULAMENTO DA VENDA DE LOTES PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO EM  
LOTEAMENTOS MUNICIPAIS A JOVENS NATURAIS OU RESIDENTES NO  
CONCELHO DAS CALDAS DA RAINHA**

**Nota Justificativa e ponderação dos custos e benefícios  
das medidas projetadas**

Com o objectivo de fixar jovens nas freguesias rurais do concelho e, simultaneamente, proporcionar a aquisição de habitação própria e permanente a baixo custo, pretende esta autarquia dotar as freguesias de terrenos e projectos de loteamento e arquitectura, para venda através de concurso, segundo rigorosos critérios avaliados por uma comissão de análise integrada por elementos da Câmara Municipal e da Junta de Freguesia correspondente.

Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento implica as despesas para o Município resultantes da aquisição dos terrenos ou pela disponibilização de terrenos municipais e demais custos decorrentes do regulamentado, acrescido dos custos administrativos associados à tramitação do processo de selecção, os são superados pelas vantagens decorrentes do benefício social para os jovens e para as freguesias, decorrentes da disponibilização dos lotes.

Em consequência, é elaborada a presente proposta de Regulamento Municipal para apreciação da Câmara Municipal.

O projecto de regulamento deve ser submetido à aprovação da Assembleia Municipal e publicado na 2ª Série do Diário da República.

**DELIBERAÇÃO**  
Deliberado em reunião ordinária  
realizada em 23/3/2020

*Opavaz*

Caldas da Rainha

23/3/2020

*o coordenador*

*Eliz*

APROVADO PELA  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL  
EM 21/04/2020

A Secretária

*Nafécia*

### **Artigo 1.º**

#### **Lei habilitante**

O presente Regulamento é elaborado nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 112º e no artigo 241º, ambos da Constituição da República Portuguesa, nos termos do disposto no artigos 15º e 16º da Lei nº 73/2013, de 3 de Setembro e na alínea k) do nº 1 do artigo 33º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro.

### **Artigo 2.º**

#### **Objecto e âmbito de aplicação**

1. O presente regulamento estabelece o regime aplicável à atribuição de lotes destinados à construção de habitação própria e permanente para jovens naturais ou residentes no Concelho de Caldas da Rainha.
2. Com a atribuição dos referidos lotes pretende-se estimular a fixação de jovens nas freguesias rurais do Concelho.

### **Artigo 3.º**

#### **Lotes a atribuir**

Só pode ser atribuído um lote por pessoa ou por casal, consoante a candidatura seja apresentada em nome individual ou como casal.

### **Artigo 4.º**

#### **Preço de venda e base de licitação**

O preço de venda dos lotes é de €10,00 o m².

### **Artigo 5.º**

#### **Comissão de análise**

1. Os lotes colocados a concurso são atribuídos por uma comissão de análise em função das condições de preferência previstas no artigo 11º
2. A Comissão de Análise tem como responsabilidade efectuar a selecção das candidaturas e decidir sobre todos os assuntos relativos a este programa, de acordo com o disposto no presente regulamento, submetendo, nos casos insusceptíveis de integração das lacunas, de acordo com o previsto no artigo 23º do presente regulamento, uma proposta fundamentada para deliberação da Câmara Municipal e aprovação pela Assembleia Municipal das Caldas da Rainha.
3. A Comissão de análise é constituída por:
  - a) Um membro da Câmara Municipal que preside à Comissão;
  - b) Um membro da Junta de Freguesia em que se situar o loteamento;
  - c) Um técnico a indicar pela Câmara Municipal.

### **Artigo 6.º**

#### **Início do procedimento e publicidade**

1. O procedimento é iniciado com:
  - a) Publicitação por Edital, num jornal local e nas páginas eletrónicas do Município e da Junta de Freguesia da área do imóvel.
  - b) Sessão pública de apresentação da oferta de imóveis.
2. A atribuição dos lotes deve ser publicitada através de Edital, afixado nos Edifícios Sede, do Município e da Junta de Freguesia, nos respectivos sítios da Internet e nos jornais locais.

### **Artigo 7.º**

#### **Prazo e local de apresentação das candidaturas**

O prazo para apresentação das candidaturas tem a duração de 2 meses, devendo a Ficha de Candidatura constante do Anexo I, acompanhada dos documentos exigidos no artigo 9º do presente regulamento, ser apresentadas na Junta de Freguesia do local onde se situa o loteamento ou no respectivo sítio da Internet.



### **Artigo 8.º**

#### **Destinatários dos lotes**

O programa destina-se a candidatos nas seguintes condições:

1. Casados ou em união de facto, naturais ou residentes recenseados no concelho das Caldas da Rainha, maiores de idade ou emancipados, e cuja médias de idades não seja superiores a 40 anos, não podendo nenhum dos elementos ter idade superior a 45 anos.
  - a) Entende-se por união de facto a relação com mais de 2 anos, desde que declarada para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), nos termos do n.º 2 do art.º 1.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio;
2. A título individual, naturais ou residentes e recenseados no concelho das Caldas da Rainha, maiores de idade ou emancipados e com idade inferior a 35 anos.
3. Não são admitidos os candidatos que já possuam imóveis destinados à habitação em seu nome.

### **Artigo 9.º**

#### **Documentos a apresentar pelos candidatos**

1. As candidaturas são formalizadas através da entrega da Ficha de Candidatura na Junta de Freguesia onde se situar o respectivo loteamento.
2. A Ficha de Candidatura deve ser acompanhada de cópia dos seguintes documentos dos candidatos, a título individual ou dos casais:
  - a) Cartão de cidadão;
  - b) Certidão comprovativa, emitida pelo Serviço de Finanças, da situação patrimonial imobiliária dos candidatos, na freguesia onde se situa o loteamento.
  - c) Atestado comprovativo da residência dos candidatos emitido pela respectiva Junta de Freguesia ou certidão do assento de nascimento;
  - d) Recibos dos dois últimos vencimentos;
  - e) Declaração do IRS do ano anterior e respectiva nota de liquidação;
  - f) Os trabalhadores por conta própria devem apresentar documento da segurança social com o valor mensal sobre o qual incidem os descontos.



CALDAS DA RAINHA  
Câmara Municipal

- g) Os estudantes, maiores de idade, devem entregar um certificado de matrícula;
  - h) Os candidatos desempregados deverão comprovar a sua situação, através de declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, acompanhada de cópia do recibo do último subsídio de desemprego ou, declaração da Segurança Social conforme não o recebem;
  - i) Atestado comprovativo de grau de incapacidade, quando exista;
  - j) Cédula pessoal ou cartão de cidadão dos filhos e de outros menores que residam com os candidatos, comprovando o vínculo existente.
3. A Câmara Municipal das Caldas da Rainha poderá exigir a apresentação de outros elementos, bem como averiguar a veracidade das declarações prestadas.

#### **Artigo 10.º**

##### **Admissão das candidaturas**

1. São admitidas as candidaturas que cumpram os requisitos constantes no presente regulamento.
2. Deve ser afixada, no edifício sede do Município e na sede da Junta de Freguesia do território em que se situa o loteamento, uma lista provisória de admissão, no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar do termo do prazo da entrega das candidaturas.
3. Da lista provisória devem constar os candidatos admitidos e os excluídos, podendo estes reclamar para a Câmara Municipal, no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data da afixação da referida lista.

#### **Artigo 11.º**

##### **Preferência na atribuição dos lotes**

1. Para efeito de atribuição dos lotes as candidaturas são ordenadas de acordo com a ordem estabelecida no artigo 8º, relativo aos destinatários dos lotes, e atendendo aos seguintes critérios de preferência, por ordem decrescente:
  - a) Os naturais e os residentes na freguesia onde se situa o loteamento;
  - b) Os descendentes, em primeiro grau, de naturais ou residentes na freguesia onde se situa o loteamento;



CALDAS DA RAINHA  
Câmara Municipal

- c) Os que pertençam a um agregado familiar com filhos menores, tendo prioridade de entre estes os que tenham maior número de filhos menores;
  - d) Os que se integrem num agregado familiar com um rendimento bruto inferior ao dobro da Retribuição Mínima Mensal Garantida;
  - e) Os naturais ou residentes em freguesias limítrofes no Concelho;
  - f) Os naturais ou residentes no Concelho;
  - g) Os naturais ou residentes em concelhos limítrofes;
  - h) Os candidatos mais jovens.
2. Nos casos em que mais do que um candidato esteja em igualdade de circunstâncias tem preferência o de idade mais jovem, no caso dos naturais e na antiguidade de residência no caso dos residentes.
3. A Comissão de Análise avalia as situações de incapacidade, quando existirem, às quais atribui prioridade sobre os restantes.

#### **Artigo 12.º**

##### **Lista definitiva e atribuição dos lotes**

1. São ordenadas como efectivas tantas candidaturas quantos os lotes disponíveis para atribuição e como suplentes as restantes.
2. No prazo de 5 dias úteis, a contar da data da atribuição, é afixada a lista de atribuição definitiva, nos Edifícios Sede do Município e da Junta de Freguesia e nos respectivos sítios da Internet, com indicação do carácter efectivo ou suplente dos concorrentes, bem como do local e hora em que o processo pode ser consultado.
3. Após a afixação da lista de atribuição definitiva dos lotes os candidatos efectivos são convocados para o sorteio da localização do lote.
4. Após desistência ou caducidade das candidaturas dos efectivos os suplentes ocupam a posição destes, de acordo com os critérios de preferência estabelecidos no presente regulamento.

#### **Artigo 13.º**

##### **Condições de pagamento**

1. No prazo de 48 horas, após a deliberação da atribuição do lote, o adquirente deposita uma caução de €150,00.



2. No prazo de 30 dias, seguidos, após a data da deliberação da atribuição do lote, é efectuado o contrato-promessa de compra e venda e a entrega de 25% do valor do lote.
3. O valor restante é pago no acto da escritura de compra e venda, sendo nesse acto devolvida a caução.

#### **Artigo 14.º**

##### **Escritura**

1. A escritura de compra e venda é efectuada no prazo máximo de 120 dias, a partir da data da atribuição do lote.
2. Mediante pedido atendível, dirigido à comissão de análise, este prazo pode ser prorrogado.
3. Devem constar como proprietários dos lotes as pessoas que constam nas candidaturas.
4. As despesas com a realização de escritura e registo predial são da responsabilidade do adquirente.

#### **Artigo 15.º**

##### **Caducidade**

1. Caduca a atribuição do lote, por motivos imputáveis ao adquirente, no caso de:
  - a) Incumprimento do estipulado nos números 1 e 2 do artigo 13º;
  - b) Não se realizar a escritura de compra e venda;
  - c) No caso de caducidade do alvará de autorização de construção.
2. A importância paga após a celebração do contrato promessa de compra e venda é devolvida em singelo.

#### **Artigo 16.º**

##### **Perda da caução**

A caução é perdida a favor da Câmara Municipal se ocorrer a desistência ou a caducidade da atribuição, antes de celebrada a escritura de compra e venda.

### **Artigo 17.º**

#### **Prazos para apresentação de projecto e início da construção**

1. O Município coloca à disposição um projecto tipo de arquitectura.
2. O adquirente pode submeter à apreciação da Câmara um projecto próprio que cumpra as regras do loteamento, no prazo de 6 meses, após a escritura de compra e venda.
3. O projecto de arquitectura tem de dar entrada na Câmara Municipal no prazo de seis meses após a celebração da escritura de compra e venda do lote;
4. Os custos do alvará e outras taxas associadas ao processo de loteamento e construção têm uma redução de 50%.
5. O adquirente, após a conclusão da obra, pode requerer a isenção do IMI pelo prazo de 5 anos.
6. Após a emissão do alvará de autorização das obras de construção estas têm de se iniciar no prazo máximo de 12 meses.
7. No caso de caducidade do alvará de autorização de construção a Câmara Municipal declara a caducidade, com audiência prévia do interessado, sendo devolvido ao comprador 95% da importância paga pelo lote e solicitado à Conservatória do Registo Predial a anulação do registo.

### **Artigo 18.º**

#### **Prazo para conclusão da obra**

1. As obras devem ser concluídas no prazo de 2 anos a contar da data de emissão do alvará de autorização da construção.
2. O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado por mais 1 ano, por requerimento fundamentado, apreciado pela Comissão de Análise e deferido pelo Presidente da Câmara Municipal.
3. Se as obras não forem concluídas nos prazos estabelecidos nos números anteriores aplica-se o previsto no nº 6 do artigo 17º.



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

### **Artigo 19.º**

#### **Desistência após escritura**

Após a escritura de compra e venda e antes do início da obra, os respectivos proprietários apenas podem vender o lote à Câmara Municipal, aplicando-se o previsto no nº 6 do artigo 17º.

### **Artigo 20.º**

#### **Venda após início da construção**

1. Após o início da construção e antes da sua conclusão, os lotes podem ser vendidos à Câmara Municipal livres de ónus ou encargos.
2. No caso da venda à Câmara Municipal o pagamento é efectuado do seguinte modo:
  - a) O titular do lote recebe a importância de 90% do valor pago pela compra do mesmo.
  - b) O titular recebe ainda o valor de 75% das obras efectuadas no lote, de acordo com uma avaliação oficial, efectuada por uma comissão designada pela Câmara Municipal.

### **Artigo 21.º**

#### **Venda após conclusão da construção**

1. Os proprietários das habitações não podem celebrar contratos relativos ao imóvel, que impliquem a alienação ou qualquer outra forma de transmissão de direitos reais ou de locação antes de decorridos 10 anos após a emissão do alvará de autorização da utilização;
2. Decorrido o prazo previsto no número anterior os proprietários podem vender o imóvel desde que o comprador ou a média de idades dos compradores não seja superior a 40 anos, gozando o Município de direito de preferência;
3. Após o decurso do prazo de 20 anos seguintes à escritura de compra e venda os proprietários podem alienar livremente o imóvel, sem outros condicionantes.

### **Artigo 22.º**

#### **Exclusão dos candidatos**

1. Até à celebração da escritura do lote a Comissão de Análise deve excluir os candidatos que tenham prestado falsas declarações, se estas implicarem alterações nas condições de admissão.
2. Aos concorrentes excluídos, nos termos deste artigo, são devolvidas as importâncias que, eventualmente, já tenham entregue, à excepção da caução.

### **Artigo 23.º**

#### **Integração de lacunas**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente regulamento são resolvidos pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.

### **Artigo 24.º**

#### **Norma revogatória**

São revogadas as normas previstas em outros regulamentos municipais, aprovados em data anterior à da entrada em vigor do presente regulamento que o contrariem ou que com este sejam incompatíveis.

### **Artigo 25.º**

#### **Publicidade**

O presente regulamento, incluindo o anexo que o integra, bem como todas as alterações ou atualizações que se lhe introduzam, é objeto de publicação na 2.ª série do Diário da República, sem prejuízo da sua publicação na página eletrónica do Município.

**Artigo 26.º**  
**Atualizações**

O presidente da Câmara Municipal pode fazer aprovar por simples despacho, em face da existência de alterações legislativas ou regulamentares supervenientes à entrada em vigor do presente regulamento, tabelas de equiparação e de atualização da legislação legal e regulamentar enunciada.

**Artigo 27.º**  
**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil imediatamente a seguir à sua publicação em Diário da República.

Caldas da Rainha, 23 de Março de 2020.