

PREÂMBULO

A alienação de terrenos para fins urbanísticos – designadamente habitacionais, comerciais, industriais ou de serviços – vem sendo feita ao abrigo de regulamentos municipais que, em alguns aspectos, se mostram desajustados.

A dispersão legal – lei dos solos e diplomas regulamentadores, direito das coisas, etc – torna difícil por vezes, a adopção de critérios uniformes ou suficientemente claros nessa matéria.

Os regulamentos municipais não devem, por outro lado, ser de tal maneira rígidos que entrem ou dificultem as soluções que, em casos ou domínios específicos, se mostrem mais consentâneos com uma política municipal ao serviço do bem-estar dos munícipes e do desenvolvimento económico, social e cultural do concelho.

À Assembleia Municipal compete aprovar as regras e critérios básicos e as grandes linhas orientadoras da política de solos do Município, articuladamente com os mais instrumentos urbanísticos e legais. A Câmara Municipal deverá competir a execução, em concreto, dessa política, preenchendo o conteúdo dos actos que a realiza.

Interessa, por outro lado, conter, tanto quanto possível um único instrumento regulamentar, as regras, em ordem a uma imediata visão global, por partados interessados, de todos os aspectos da matéria em causa.

Pelo exposto, no uso da competência que lhe é atribuída pelo artº 39, nº 2, alínea a), do Decreto-Lei 100/84, de 29 de Março, e sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Arraiolos aprova o seguinte:

REGULAMENTO MUNICIPAL DE CEDÊNCIA DE TERRENOS PARA FINS URBANÍSTICOS PERTENÇA DO MUNICÍPIO DE ARRAIOLOS:

1º

(Do âmbito)

O presente regulamento define o regime da cedência de terrenos para fins urbanísticos, em direito de propriedade ou de superfície, que sejam ou venham a ser pertença do Município de Arraiolos e cujos empreendimentos não sejam realizados directamente pelo Município.

2º

(Das modalidades)

Os terrenos poderão ser cedidos em direito de superfície ou em direito de propriedade, neste último caso desde que se integrem em áreas abrangidas por planos de urbanização legalmente aprovados.

3º

(Do Direito de superfície)

1. O direito de superfície, nos casos em que for adoptado, será constituído por prazo não inferior a cinquenta anos, ou, quando em favor de Cooperativas de Habitação Económica ou para construção de habitação própria, não inferior a setenta anos, prorrogável por períodos iguais a metade do prazo inicial salvo nos casos em que o superficiário expressamente renuncie à prorrogação.
2. A Câmara Municipal poderá opôr-se à prorrogação se necessitar do terreno para fins de renovação urbana ou outros de interesse público.
3. Na hipótese prevista no número anterior, o superficiário tem direito a uma indemnização a calcular em função do valor do terreno e construções nele existentes à data da extinção do direito e segundo as regras então em vigor para as expropriações por utilidade pública.
4. Na modalidade de direito de superfície, a contrapartida a cargo do superficiário, a título de preço, poderá ser estipulado em uma única prestação ou em prestações anuais em número e do valor que a Câmara Municipal fixar.

4º

(Das formas de adjudicação)

A atribuição do direito sobre os terrenos será feita através de :

- a) Concurso;
- b) Arrematação em hasta pública;
- c) Propostas em carta fechada;
- d) Acordo directo.

5º

(Da competência da Câmara Municipal)

Compete à Câmara Municipal determinar, para cada caso:

- a) A modalidade do direito a ceder e, bem assim, o respectivo prazo no caso de direito de superfície;
- b) A forma de adjudicação;
- c) As condições ou requisitos de candidatura à aquisição;
- d) O preço ou o preço-base e as modalidades e prazos e condições de pagamento;
- e) As demais condições de cedência e as obrigações, ónus ou encargos a que os adquirentes ficam sujeitos;
- f) Os requisitos a que devem obedecer a obra ou empreendimento.

6º

(Da alienação por fases)

A Câmara Municipal poderá decidir, em relação a cada empreendimento, loteamento ou área, a alienação de terrenos ou lotes por fases, em ordem a uma correcta e progressiva ocupação das zonas e tendo em conta o número previsível de candidatos à aquisição.

7º

(Da publicidade)

A Câmara Municipal deverá dar ampla publicidade aos processos de concursos e de venda por arrematação em hasta pública ou por proposta em carta fechada, nomeadamente através de afixação de editais, e, se possível, por publicação de anúncios.

8º

(Da opção por formas de adjudicação)

1. O concurso terá preferentemente lugar nos casos de cedência de lotes de terrenos destinados a habitação própria.
2. Arrematação em hasta pública ou por propostas em carta fechada terá

preferentemente lugar nos casos de cedência de terrenos destinados a fins comerciais ou industriais ou terciários ou nos casos de terrenos ou lotes que, pelas suas características ou finalidades, a Câmara entenda não submeter ao regime de preços pré-fixados.

3. O acordo directo poderá ser adoptado nos casos em que os terrenos ou lotes se destinem:

a) a edifícios ou instalações ou equipamentos de reconhecido interesse público ou social;

b) a empreendimentos relativos a habitação social ou cooperativa ou associativa ou cujos fogos fiquem sujeitos a fixação ou controlo dos valores de rendas ou preços de venda;

c) a empreendimentos que, pelos fins propostos, pelos seus requisitos, pelo interesse ou impacto para o desenvolvimento do concelho, a Câmara Municipal entenda fundamentalmente não dever submeter a concorrência.

9º

(Das regras do concurso)

1. A regulamentação do processo do concurso compete à Câmara Municipal que deverá definir para cada caso, nomeadamente:

a) os requisitos a que devem obedecer os candidatos;

b) a forma de candidatura e os meios de prova dos requisitos referidos na alínea anterior;

c) os critérios de ordenação e de preferência dos candidatos, se for caso disso;

d) o modo de distribuição dos candidatos pelos terrenos ou lotes postos a concurso;

2. A Câmara Municipal poderá, atendendo ao número de lotes de terreno disponíveis, estabelecer que o concurso se manterá em aberto e válido, por prazo que fixar, para eventuais candidatos que, nesse prazo, se apresentem nas condições do concurso.

10º

(Do preço)

1. Na determinação do preço ou base de licitação para os terrenos ou lotes deverá a Câmara ter em conta:

- a) os custos de aquisição dos mesmos;
 - b) os custos dos estudos e dos trabalhos de urbanização e dos inerente encargos;
 - c) os custos financeiros de tais operações;
 - d) o nível dos rendimentos dos potenciais interessados;
 - e) os fins propostos e os incentivos, bonificações e apoios à sua concretização.
2. A Câmara Municipal poderá estabelecer escalões de preços de acordo com as áreas de lotes, composição e rendimentos do agregado familiar, natureza da entidade interessada na aquisição e fins propostos.

11º

(Dos prazos de realização dos fins)

1. Será definido pela Câmara Municipal:
- a) o prazo para apresentação, em condições de ser aprovado, do projecto da obra, construções ou empreendimento, nos casos em que o projecto não deva ser fornecido pela Câmara Municipal;
 - b) o prazo para início das obras ou construções contado sobre a data da aprovação do projecto ou licenciamento ou do momento em que o projecto for posto à disposição dos interessados;
 - c) o prazo para execução e conclusão das obras, contado sobre a data da aprovação do projecto de licenciamento, entendendo-se como data de conclusão a da apresentação do pedido de licença de utilização em condições de ser aprovado.
2. A Câmara Municipal poderá exigir, em ordem ao controlo dos prazos de execução e conclusão das obras, e sempre que o ritmo das mesmas faça recear pelo não respeito de tais prazos, um plano de trabalhos, a apresentar no prazo fixado pela mesma Câmara.
3. Os prazos referidos nos números anteriores só poderão ser prorrogados por decisão da Câmara, sob pedido fundamentado dos interessados.
4. Independentemente da natureza, pública ou privada ou cooperativa, do cessionário, é obrigatória a submissão a apreciação e aprovação da Câmara Municipal do projecto ou projectos das obras, edificações ou empreendimentos a levar a cabo nos terrenos cedidos.

(Do direito de reversão)

À Câmara Municipal assistirá o direito de fazer reverter os terrenos para a sua plena posse e propriedade, com todas as construções e benfeitorias neles implantados, nos seguintes casos:

- a) ter sido dado destino ou utilização diversa da prevista no título de cedência ou do posteriormente autorizado pela Câmara Municipal;
- b) não cumprimento das obrigações quanto ao pagamento do preço;
- c) não cumprimento dos prazos de apresentação do plano de trabalhos quando exigido, e de não cumprimento desse plano de trabalhos;
- d) desrespeito das normas legais e regulamentares e das condições da aprovação ou licenciamento de construções, edificações ou empreendimentos;
- e) falsidade, supervenientemente verificada, de declarações ou informações prestadas no processo de cedência.

(Dos efeitos de reversão)

1. A reversão pelos motivos previstos nas alíneas a), d) e e) do artigo anterior não confere o direito a qualquer indenização.
2. A reversão pelos motivos previstos nas alíneas b) e c) do artigo anterior implicará a perda, por parte do cessionário, de trinta por cento das quantias já entregues a título de pagamento, acrescido, no caso de existência construções já iniciadas ou construídas e que respeite a respectiva licença de construção ou as condições da aprovação, do valor de dez por cento do preço da alienação ou do valor a que se referem os números três ou quatro do presente artigo.
3. A Câmara Municipal procederá no prazo de seis meses, nos casos em que se verifiquem as circunstâncias referidas na ultima parte do número anterior, à alienação em hasta pública do terreno ou lotes, com as construções nele existentes, sendo o valor base de licitação aquele pelo qual o terreno ou lote fora inicialmente cedido.
4. A Câmara Municipal poderá optar, em vez da alienação a que se refere o número anterior, por reservar para si o terreno ou lote, caso este em que os valores a que o cessionário revertido terá direito serão determinados pelos critérios referidos no artigo décimo quinto para o direito de preferência.

5. A reversão por força da alínea e) do artigo décimo inabilita o autor das falsidades para qualquer aquisição futura de direitos sobre terrenos do Município.
6. A reversão prevista no artigo anterior não prejudica os direitos ou garantias reais contituídas em favor de Instituições de Crédito para garantia de financiamentos à aquisição ou construção e desde que esses financiamentos se mostrem efectivamente aplicados.

14º

(Da proibição de alienação)

1. É vedado sob pena de nulidade, a alienação intervivos, a título oneroso ou gratuito e qualquer que seja a forma que revistam, sem prévio consentimento da Câmara Municipal, do direito de superfície ou propriedade sobre os terrenos enquanto os mesmos não se encontrarem totalmente pagos e realizados os fins previstos.
2. A alienação do direito, mesmo nos casos em que é permitida importa a inabilitação para o futuro de aquisição ao Município de novos terrenos para idênticos fins.

15º

(Do direito de preferência)

1. O Município goza do direito de preferência em primeiro grau nas transmissões intervivos dos direitos sobre os terrenos ou lotes cedidos e respectivas edificações, bem como na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade.
2. O exercício do direito de preferência e, bem assim, o respectivo preço, reger-se-á pelo Anexo I ao presente Regulamento (“Do direito de preferência e seu exercício”).
3. O direito de preferência em relação às alienações subsequentes não é prejudicado pelo não exercício, em relação a alguma ou algumas delas, desse direito, mantendo-se em relação aos adquirentes, as obrigações referidas no Anexo I.

16º

(Da escritura pública)

A cedência dos direitos a que se refere o presente regulamento será feita por escritura pública, da qual deverá constar especificamente:

- a) Modalidade de cedência, prazos e regimes;
- b) Preço do terreno e modalidade de pagamento;

- c) Prazos a que se reporta o artigo décimo primeiro;
- d) Destinação do terreno e das edificações e regime a que ficam sujeitas;
- e) Casos e causas de reversão e seus efeitos, nos termos dos artigos décimo segundo e décimo terceiro;
- f) Atribuição ao Município do direito de preferência em alienações futuras, com expressa referência de que a esse direito é atribuída eficácia real

17º

(Modificação de regimes)

Os terrenos anteriormente cedidos em regime de direito de superfície poderão ser sujeitos ao regime de cedência em direito de propriedade nos termos do presente regulamento, desde que:

- a) Se verifiquem os requisitos previstos no presente Regulamento para a cedência em direito de propriedade;
- b) Os superficiários hajam dado cumprimento a todas as obrigações já vencidas decorrentes da cedência anterior;
- c) Não ocorram inconvenientes, de natureza urbanística ou outra, que tornem desaconselhável, do ponto de vista da Autarquia, tal alteração;
- d) O cessionário pague o preço actualizado do terreno, calculado nos termos do presente Regulamento, levando-se em linha de conta as quantias já pagas entretanto.

18º

(Das dúvidas e casos omissos e aplicação no tempo)

1. As dúvidas que a execução do presente regulamento suscite ou as lacunas que se revelarem serão resolvidas ou integradas pela legislação em vigor sobre a matéria ou por deliberação da Câmara Municipal.
2. São revogados os regulamentos anteriores que contemplem a mesma matéria.
3. Sem prejuízo do estatuido no artigo precedente, o presente regulamento não tem aplicação retroactiva, sendo que as alienações ou cedências de terrenos ou lotes feita ao abrigo de Regulamentos anteriores continuarão a reger-se por esses mesmos regulamentos e pelas disposições constantes das respectivas escrituras.
4. Nos casos em que era idêntico o preço fixado quer em direito de propriedade quer em direito de superfície, não haverá lugar, nas hipóteses previstas no artº 17º, a qualquer pagamento adicional.

ANEXO 1

Artigo 1º

O direito de preferência a que se reporta o Regulamento Concelhio de Cedência de Direitos sobre terrenos para Fins Urbanísticos rege-se pelo presente Regulamento, que adapta ao Município e nos termos previstos no Regulamento de cedência, para fins urbanísticos, de terrenos pertença do Município de Arraiolos, as disposições do Decreto nº 862/76, de 22 de Dezembro.

Artigo 2º

1. Os interessados que pretendam alienar imóveis abrangidos pelo direito de preferência devem comunicar a alienação pretendida à Câmara Municipal.
2. A comunicação deverá conter:
 - a) A identificação do participante e a indicação da sua residência ou de outro local certo para onde deverá ser enviada a resposta da Câmara Municipal;
 - b) A identificação conveniente do imóvel ou dos imóveis, com a menção da sua situação e composição, dos ónus e encargos que sobre eles incidem e das respectivas inscrição matricial e descrição no registo predial;
 - c) A indicação do preço estipulado para a venda do imóvel ou de cada um deles e as condições de pagamento;
 - d) A identificação do proposto ou dos propostos compradores;
 - e) Cópia do contrato-promessa que eventualmente haja já sido celebrado.
3. Quando o participante residir no estrangeiro deverá juntar procuração, passada a mandatário residente no País, para o representar nas relações com a Câmara Municipal respeitantes ao direito de preferência.
4. A comunicação deverá ser feita mediante participação escrita, em duplicado, com a assinatura reconhecida, apresentada directamente no serviço camarário competente ou enviada pelo registo do correio.
5. Se forem vários os vendedores, a participação será assinada por todos, ou com sua procuração, mas nela deverá ser indicado um dos proprietários para receber as comunicações da Câmara Municipal, as quais produzirão efeitos em relação a todos; o proprietário indicado para esse efeito não poderá residir no estrangeiro, salvo se todos se encontrarem nestas condições, mas sem prejuízo, então, do disposto no número

três.

6. Na falta da indicação expressa exigida no número anterior, considera-se indicado o proprietário, residente no País, mencionado em primeiro lugar na participação.
7. A prova da comunicação imposta pelo número quatro poderá ser feita através de recibo passado pelos serviços competentes para a sua recepção no duplicado da participação, com a menção da data da sua apresentação.

Artigo 3º

1. Quando a participação dos interessados não contiver os elementos legalmente exigidos, a Câmara Municipal solicitará as indicações complementares necessárias, mediante ofício expedido pelo registo do correio, com aviso de recepção, para a respectiva residência ou o outro local indicado para o efeito.
2. O ofício considera-se recebido pelo interessado na data da entrega constante do aviso de recepção, ou, se não for possível a entrega por não ser encontrada pessoa a quem seja feita, na data em que tal facto conste daquele aviso.
3. Se não for recebido pedido de indicações complementares dentro do prazo de trinta dias a contar da apresentação da participação, nos termos dos números três e quatro a sete do artigo segundo, considera-se suprida qualquer deficiência de participação, salvo o disposto no número seguinte.
4. Na falta de indicação da residência ou de outro local para onde deverá ser enviada a resposta da Câmara Municipal ou de procuração, exigidas na alínea a) do número dois e no número três do artigo segundo, considera-se como não tendo sido feita a participação.

Artigo 4º

O interessado vendedor deverá prestar os esclarecimentos complementares solicitados pela Câmara Municipal mediante participação adicional em duplicado, dirigida directamente à entidade que tenha solicitado os esclarecimentos, com observância do disposto nos números quatro a sete do artigo segundo.

Artigo 5º

1. Se a Câmara Municipal desejar exercer o direito de preferência, fará a necessária comunicação ao interessado, indicando o preço que oferece, se não aceitar o

convencionado,

2. A comunicação da Administração será enviada pelo registo do correio, com aviso de recepção, de forma a poder ser recebida dentro do prazo de quarenta e cinco dias a contar do recebimento da participação a que se refere o número um do artigo segundo, ou, se tiver havido pedido de esclarecimentos, a contar do recebimento da participação adicional a que se refere o artigo anterior.
3. É aplicável ao recebimento da comunicação da Administração o disposto no número dois do artigo terceiro.
4. Na falta de recebimento de comunicação da Câmara Municipal dentro do prazo fixado no número dois, considera-se ter havido renúncia ao exercício do direito de preferência.

Artigo 6º

1. Se a Câmara Municipal aceitar o preço convencionado na comunicação a que se refere o artigo anterior, fixará o dia, hora e local para a celebração da escritura, a realizar no prazo máximo de noventa dias, salvo o disposto nos números três e quatro.
2. A data da celebração da escritura tem de ser comunicada ao interessado com uma antecedência não inferior a dez dias.
3. A não celebração da escritura por facto imputável ao interessado vendedor confere à Câmara Municipal o poder de, no prazo de noventa dias, requerer sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, salvo se a Câmara Municipal marcar novo dia e hora para a escritura, a pedido daquele formulado no prazo de dez dias, com justificação do facto.
4. A não celebração da escritura por facto imputável à Câmara Municipal implica a caducidade do direito de preferência e fá-la incorrer em responsabilidade civil pelos danos causados, salva a possibilidade de prorrogação do prazo para a escritura por período não superior a trinta dias e com fundamento em momento justificado.
5. É aplicável à prova do envio da participação a que se refere o número anterior o disposto no número sete do artigo segundo.

Artigo 7º

1. Se a Câmara Municipal não tiver aceitado o preço convencionado, o proposto vendedor deverá participar-lhe directamente se aceita o preço oferecido pela Câmara Municipal.

2. A participação deverá ser apresentada em duplicado, nos termos estabelecidos no número quatro do artigo segundo, de forma a poder ser recebida dentro do prazo de quinze dias, a contar da data de entrega da comunicação ordenada no número um do artigo quinto ou da data em que a mesma se considera feita.
3. É aplicável à prova do envio da participação a que se refere o número anterior o disposto no número sete do artigo segundo.

Artigo 8º

Se o proposto vendedor aceitar o preço oferecido pela Câmara Municipal, esta fixará e comunicará o dia, hora e local para a celebração da escritura, com observância do disposto no artigo sexto.

Artigo 9º

1. Se o proposto vendedor não aceitar o preço oferecido pela Câmara Municipal, seguir-se-ão os termos aplicáveis do processo de expropriação por utilidade pública.
2. Considera-se que o proposto vendedor não aceita o preço oferecido pela Câmara Municipal se não responder no prazo fixado no número dois do artigo sétimo.

Artigo 10º

Os prazos estabelecidos no presente diploma são elevados ao dobro quando sejam necessárias comunicações entre o continente e as ilhas adjacentes.