



Normas de alienação de Lotes situados no

“Loteamento da Tapada do Cochicho”

**Alandroal, União de Freguesias de Alandroal (Nossa Senhora da Conceição),
São Brás dos Matos (Mina do Bugalho) e Juromenha (Nossa Senhora do
Loreto)**

(Aprovadas por Deliberação da Câmara Municipal em 20/11/2024)

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1.º

(Objeto e âmbito de aplicação)

As presentes Normas estabelecem as condições de alienação dos lotes propriedade do Município de Alandroal no Loteamento denominado “Loteamento da Tapada do Cochicho”, sito em Alandroal, União de Freguesias de Alandroal (Nossa Senhora da Conceição), São Brás dos Matos (Mina do Bugalho) e Juromenha (Nossa Senhora do Loreto), deste concelho.

Artigo 2.º

(Destinatários)

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

Artigo 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 e permanente dos seus adquirentes e respetivo agregado familiar.

Artigo 4.º

(Caraterização dos lotes)

Os lotes a alienar assim como as respetivas áreas e preço base de alienação encontram-se identificados no Anexo I.



Artigo 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.

Artigo 6.º
(Condições de Aquisição dos Lotes)

Os lotes são adquiridos nas seguintes condições:

- a) É proibida a transmissão ou cedência, a qualquer título, do lote ou da posição contratual sem o expreso consentimento da Câmara Municipal de Alandroal;
- b) O Município, através dos seus serviços competentes, poderá proceder à fiscalização do cumprimento do contrato;
- c) Não é permitida a transmissão *inter vivos*, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, antes de decorridos 7 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) É aplicável o previsto na alínea anterior aos herdeiros no caso de transmissão *mortis causa*;
- e) O Município de Alandroal tem direito de preferência nas transmissões *inter vivos* dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

PROCEDIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DOS LOTES

Artigo 7.º
(Hasta Pública)

1. Os lotes serão alienados preferencialmente, mediante hasta pública e de acordo com as condições fixadas pela Câmara Municipal nas presentes Normas de alienação, 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 direto sempre que sejam apresentadas propostas que cumpram as condições ora fixadas e que ofereçam em relação ao preço base, pelo menos, mais um lanço no valor de 250,00 euros de acordo com o estabelecido no procedimento de hasta pública.



Artigo 8.º

(Regras da Hasta Pública)

1. A Hasta Pública é realizada perante uma Comissão nomeada por despacho do Presidente da Câmara Municipal, composta por cinco membros sendo três efetivos e dois suplentes.
2. Dos membros efetivos é designado o membro que preside ao ato público bem como o Vogal que o substitui nas suas faltas e impedimentos.
3. No ato público a licitação será verbal, não sendo permitidos lances inferiores a 250,00 euros devendo os interessados comparecer no local, dia e hora indicados no edital a afixar nos locais do costume.
4. A ata do ato público será objeto de homologação pela Câmara Municipal para efeitos de adjudicação dos lotes licitados.

Artigo 9.º

(Caducidade da Adjudicação)

Sempre que seja considerada caducada a adjudicação nos termos do previsto nos números 2 e 3 do artigo 18.º e esta tenha ocorrido na sequência de procedimento de Hasta Pública, o lote em causa será adjudicado ao licitante com proposta seguinte mais elevada.

DOS CONTRATOS

Artigo 10.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 30 dias subsequentes à decisão de adjudicação ou, no caso de celebração de contrato-promessa, dos 30 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.



Artigo 11.º

(Menções obrigatórias 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 transmissão *inter vivos*, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, antes de decorridos 7 (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) A aplicação do previsto na alínea anterior em caso de transmissão *mortis cusa* pelos herdeiros do adquirente originário, durante o período mencionado na mesma;
- e) O direito de preferência do Município, nas transmissões *inter vivos* dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

Artigo 12.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 e 6 meses a contar da data de celebração da escritura de compra e venda.
2. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar o prazo previsto no presente artigo.

Artigo 13.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 com o comprovativo da aptidão para sua utilização.
3. A Câmara Municipal poderá, a requerimento do interessado e por motivos justificados, prorrogar o prazo previsto no presente artigo.



Artigo 14.º

(Celebração de contrato promessa)

1. O contrato promessa só será celebrado a pedido do interessado, mediante comunicação para o efeito, onde indique expressamente essa pretensão, dentro dos 30 dias subseqüentes à notificação da decisão de adjudicação.
2. Sempre que solicitado, o contrato promessa de alienação dos lotes será celebrado no dia e hora que pelo Município for designada, dentro dos 30 dias subseqüentes à data da comunicação do interessado.
3. 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 transmissão *inter vivos*, a título oneroso ou gratuito, qualquer que seja a forma que revista, antes de decorridos 7 (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) A aplicação do previsto na alínea anterior em caso de transmissão *mortis cusa* pelos herdeiros do adquirente originário, durante o período mencionado na mesma;
 - k) O direito de preferência do Município, nas transmissões *inter vivos* dos direitos sobre os lotes e respetivas construções.

Artigo 15.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.

Artigo 16.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 sem autorização da Câmara Municipal.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Artigo 17.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 5 dias seguintes à notificação de adjudicação;
 - b) A quantia correspondente aos restantes 75% do preço terá que ser paga antes da celebração da escritura de compra e venda ou, no caso de celebração de contrato-promessa, a quantia correspondente a 25% do preço será paga no momento da celebração do contrato-promessa de compra e venda e os restantes 50% do preço antes da celebração da escritura definitiva de compra e venda.
2. 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.
3. Se o contrato promessa de compra e venda não for celebrado na data estabelecida pelo Município por causa imputável ao promitente comprador, em segunda convocatória, considera-se caducada a adjudicação sendo-lhe devolvido o valor correspondente ao valor já pago do lote.

Artigo 18.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.



Artigo 19.º

(Reversão)

1. O Município dispõe do instituto da reversão ao qual pode recorrer quando haja da parte do comprador o incumprimento injustificado do prazo fixado para o início das obras e do prazo fixado para a sua conclusão.
2. O não cumprimento injustificado do prazo fixado no artigo 13.º (início das obras) e a consequente reversão do lote para a Câmara Municipal, implica a devolução das quantias entregues a título de pagamento do lote.
3. O não cumprimento injustificado do prazo fixado no artigo 14.º (conclusão das obras) e a consequente reversão do lote e da construção para a Câmara Municipal, implica a devolução aos adquirentes do valor a encontrar por uma comissão de avaliação a definir pela Câmara Municipal, e que contará, obrigatoriamente, com um representante do adquirente.
4. Compete à Câmara Municipal, sob proposta do seu Presidente, deliberar sobre a reversão dos lotes nos termos dos números anteriores.

Artigo 20.º

(Desistência)

1. O comprador pode desistir da aquisição do lote, após a adjudicação e sempre antes da realização da escritura notarial de compra e venda, recebendo o valor já liquidado a título de pagamento do lote.
2. A desistência do lote determina a revogação da decisão de adjudicação, salvo se esta tenha ocorrido na sequência de procedimento de Hasta Pública, casos em que o lote será adjudicado ao licitante com proposta seguinte mais elevada.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 21.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 I

| Lote | Área do Lote | Utilização Prevista | Preço Base |
|-------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| 1 | 400.00 | Habitação | € 19.929,00 |
| 2 | 400.00 | Habitação | € 19.929,00 |
| 3 | 400.00 | Habitação | € 19.929,00 |
| 4 | 400.00 | Habitação | € 19.929,00 |