



## Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)

# **Proposta de Regulamento de alienação de lotes de terrenos para habitação**

### **Preâmbulo:**

A União de Freguesias de Este S. Pedro e S. Mamede dispõe de terrenos em área urbanizável, desde sempre sob a sua administração, nos quais a Junta de Freguesia, com a respectiva autorização da Assembleia de Freguesia, pretende que seja implantado um loteamento, que visa satisfazer fins sociais e, cujos lotes, a serem objecto de alienação se destinam à auto construção de habitação própria permanente.

Compete nos termos do disposto nas alíneas e) e f) do nº1 do artigo 9º da Lei 75/2013, de 12 de Setembro, sob proposta da Junta de Freguesia, autorizar a alienação ou oneração de bens imóveis de valor superior ao limite fixado para a Junta de Freguesia e definir as respectivas condições gerais, podendo determinar o recurso à hasta pública e bem assim aprovar os respectivos regulamentos externos.

À junta de Freguesia, nos termos do preceituado na alínea h) do nº1 do artigo 16º da referida Lei compete, entre outras atribuições, elaborar e submeter à aprovação da Assembleia de Freguesia os projectos de regulamentos externos da Freguesia e nos termos do disposto do artigo nº1, daquele artigo 16º promover e executar projectos de intervenção comunitária nas áreas da acção social ( alínea b, nº1 do artigo 16 da referida Lei) e apoiar actividades de natureza social de interesse para a Freguesia.

A junta de Freguesia de Este S. Pedro e S. Mamede, tem, como sua preocupação fundamental prosseguir, promover e implantar infraestruturas que, a preços controlados, promovam o bem-estar social e habitacional das pessoas que careçam de habitação no território da União de Freguesias e bem assim dos cidadãos que nela se pretendam instalar e que daquelas condições infraestruturais necessitam.

Acautelando o exposto e tendo em conta a necessidade de contrariar o processo de desertificação rural e o envelhecimento da população, a Junta de Freguesia de Este S. Pedro e S. Mamede, procura, através da venda de lotes de terreno a custos controlados no “Loteamento da Sardoeira”, atrair e fixar jovens casais e pessoas na Freguesia, propiciar a cidadãos não residentes na Freguesia, mas que dela sejam naturais a possibilidade de aqui regressarem e se fixarem, bem como ainda contribuir para a revitalização da economia local.



## Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)

Com a elaboração desta proposta de Regulamento pretende -se delinear critérios objetivos e claros que permitam que a alienação dos ditos lotes de terrenos se faça de forma justa, transparente e rigorosa aos quais todos os interessados possam aceder em igualdade de circunstâncias.

O loteamento será construído numa encosta sobranceira à parte antiga da Freguesia, numa zona com várias urbanizações residenciais e recentes e outras em construção, todas destinadas a moradias unifamiliares.

O local tem boa exposição solar, proporcionando boas vistas para a zona mais baixa da freguesia, e para os moldes envolventes.

A área total do terreno a lotear é de 8800m<sup>2</sup>, e serão criados no total 13 lotes com uma área bruta global de 4162.50 m<sup>2</sup>.

A Hasta Pública é a modalidade a ser utilizada, realizando- -se ainda uma fase prévia de qualificação de interessados — residentes e recenseados na União de Freguesias de Este S. Pedro e S. Mamede, bem como aqueles que dela sejam naturais — para a primeira hasta pública.

Posteriormente será feita uma segunda hasta pública destinada apenas à venda de lotes, sobrantes da primeira — se os houver- destinada já a toda a população do concelho de Braga.

Assim, de acordo com o disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, a Junta da União de Freguesias de Este S. Pedro e S. Mamede, submete, nos termos das alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 9.º, conjugadas com as alíneas c) e d), do n.º 1, do artigo 16.º, da Lei n.º 75/2013, de 12/09, retificada pela Declaração n.º 46 -C/2013, de 11/11 e n.º 50 -A/2013, de 11/11, alterada pela Lei n.º 25/2015, de 30/03, Lei n.º 69/2015, de 16/07 e pela Lei n.º 7 -A/2016, de 30/03, à Assembleia de Freguesia de Este. S. Pedro e S. Mamede , para aprovação, a aprovação o seguinte projeto de Regulamento.

Para efeitos do disposto nos artigos 97º, nº 1 do artigo 98º e 99º, todos do Código de Procedimento Administrativo, , propõe-se a aprovação, em projecto e sua publicação para apreciação pública e recolha de sugestões.



## **Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)**

### **Artigo 1.º**

#### **Objeto**

- 1 — O presente Regulamento visa estabelecer e definir as regras de alienação, em propriedade plena, de lotes de terreno, propriedade da Junta da União de Freguesias de Este S. Pedro e S. Mamede, destinados à autoconstrução de habitação própria permanente;
- 2- Serão criados 13 lotes. Três lotes serão destinados à construção de moradias unifamiliares isoladas de 3 pisos ( cave, R/C e andar ) ; Um lote destinado à construção de uma moradia unifamiliar isolada de 2 pisos ( R/C e andar) e finalmente serão criados nove lotes destinados à construção de moradias unifamiliares em banda de 3 pisos ( cave, R/C e andar).
- 3- Tais lotes, objeto deste regulamento encontram -se designados no Anexo 1 ao presente regulamento( Avaliação de Lotes de loteamento Urbano), pelos nº s 1 a 13.

### **Artigo 2.º**

#### **Formas de alienação**

A alienação dos lotes far -se -á segundo a modalidade de Hasta Pública.

### **Artigo 3.º**

#### **Lotes a atribuir**

- 1 — Só pode ser atribuído um lote por pessoa ou casal, consoante a candidatura seja em nome individual ou como casal;
- 2 — É obrigatório que o lote seja destinado à construção de habitação própria e permanente.



## **Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)**

### **Artigo 4.º**

#### **Preço de venda**

O preço base de licitação será, para cada Lote, o que consta do anexo que integra o presente regulamento ( anexo 1), atendendo ao investimento efetuado e a efetuar pela Junta de Freguesia a nível da legalização e da infraestruturação do loteamento.

1º) Os preços dos lotes, objecto de alienação, constarão de um anexo que integrará a presente proposta de regulamento, a ser apresentada à Assembleia de Freguesia e que deste regulamento fará parte integrante.

### **Artigo 5.º**

#### **Publicidade**

O processo de venda dos lotes inicia -se com a publicitação através de Edital, afixado nos Edifícios Sede da Junta de Freguesia e do Município e nos respetivos sítios da Internet.

### **Artigo 6.º**

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

1 — As candidaturas deverão ser apresentadas na Junta de Freguesia, acompanhada dos documentos exigidos no artigo 8.º do presente Regulamento, no prazo de trinta dias a contar da publicação dos editais;

2 — A Ficha de Candidatura é fornecida pela Junta de Freguesia devendo os particulares preenchê -la.

### **Artigo 7.º**

#### **Destinatários dos lotes**

1 — Na primeira hasta pública apenas podem participar os residentes recenseados na União de Freguesias de Este S. Pedro e S. Mamede , maiores de idade e até aos 40 anos de idade, que não possuam habitação própria, nem terreno com capacidade construtiva na União de Freguesias de Este S. Pedro e S. Mamede;

2 — A atribuição dos lotes, reunidas as condições do n.º 1, é feita preferencialmente a:



## **Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)**

### **Grupo 1**

Casais residentes e recenseados na Freguesia de Este (S. Pedro e S. Pedro); naturais da freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede), que não possuindo habitação própria ou lotes aprovados para construção de habitação própria na freguesia ou fora dela demonstrem vontade de regressar à freguesia e nela fixar residência própria permanente;

### **Grupo 2**

Não casados (divorciados, solteiros maiores, viúvos), nas condições indicadas no Grupo 1, preferindo os interessados incluídos no Grupo 1 sobre os interessados incluídos no Grupo 2.

3 — A segunda hasta pública só será realizada no caso de, na primeira hasta pública, não terem sido vendidos todos os lotes.

Nesta segunda hasta pública a atribuição de lotes será feita preferencialmente a:

- a) Casais ou não casados, residentes no concelho de Braga, cuja média de idade não seja superior a 40 anos;
- b) Toda a população do concelho de Braga, sem exceção.

4 — Posteriormente, caso ainda sobrem lotes da segunda hasta pública a Junta de Freguesia poderá vender diretamente os lotes a qualquer interessado, nos termos da lei.

### **Artigo 8.º**

#### **Documentos a apresentar**

1 — As candidaturas para a primeira hasta pública são formalizadas através da entrega da Ficha de Candidatura na Junta da União de Este S. Pedro e S. Mamede, dentro do prazo fixado no artigo 6.º;

2 — A Ficha de Candidatura deve ser acompanhada de cópia dos seguintes documentos dos candidatos, a título individual ou dos casais:

- a) Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão.
- b) Número de Contribuinte;
- c) Atestado comprovativo da residência dos candidatos emitido pela respetiva Junta de Freguesia;



## **Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)**

- d) Certidão comprovativa, emitida pelo Serviço de Finanças, da situação patrimonial imobiliária dos candidatos;
  - e) Caso os candidatos sejam proprietários de um terreno dentro do perímetro urbano da Junta da União de Este S. Pedro e S. Mamede, deverá apresentar certidão emitida pela Câmara Municipal sobre a capacidade construtiva do mesmo;
  - f) Nos casos de união de fato, declaração de IRS dos dois últimos anos;
  - g) Cédula Pessoal, Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão dos filhos e de outros menores que residam com os candidatos, comprovando o vínculo existente;
- 3 — A Junta da União de Este S. Pedro e S. Mamede poderá exigir a apresentação de outros elementos necessários ao cumprimento do presente regulamento, bem como averiguar a veracidade das declarações prestadas.

### **Artigo 9.º**

#### **Admissão de candidaturas**

- 1 — São admitidas as candidaturas que entrarem na Junta de Freguesia dentro do prazo e cumpram os requisitos constantes no presente regulamento;
- 2 — Deve ser afixada na sede do Município de Braga e na sede da A Junta da União de Este S. Pedro e S. Mamede a lista de candidaturas admitidas no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar do termo do prazo da entrega das candidaturas;
- 3 — Da lista devem constar os candidatos admitidos e excluídos, podendo estes reclamar nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

### **Artigo 10.º**

#### **Comissão de análise**

- 1 — Os lotes colocados em hasta pública serão atribuídos por uma comissão de análise;
- 2 — A Comissão de Análise terá como responsabilidade verificar a seleção das candidaturas e decidir sobre todos os assuntos relativos a esta venda, de acordo com o disposto no presente regulamento;



## **Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)**

3 — Procederá também ao enquadramento dos candidatos admitidos, ordenando -os em três grupos, de acordo com os critérios de preferência previstos no artigo 7.º do presente Regulamento;

4 — A Comissão de Análise é constituída por:

- a) O Presidente da Junta de Freguesia que preside à Comissão
- b) Um técnico a indicar pela Junta de Freguesia
- c) Um técnico a indicar pela Câmara Municipal Braga

### **Artigo 11.º**

#### **Base de licitação**

A base da licitação dos lotes a serem alienados em hasta pública é o que consta do anexo referido no parágrafo único do artigo 4º supra .

### **Artigo 12.º**

#### **Praça**

1 — A praça inicia -se quando a Comissão a declarar aberta, iniciando- -se a licitação a partir do valor base de licitação anunciado;

2 — A licitação começa por ordem crescente dos lotes, ou seja, do um aos treze;

3 — A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lança mais elevado e este não for coberto;

4 — Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o lote a quem tenha oferecido o lança mais elevado;

5 — No final da praça, o respetivo auto de arrematação, deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

### **Artigo 13.º**



## **Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)**

### **Condições de pagamento**

- 1 — Após a assinatura do auto de rematação proceder -se -á, de imediato, à assinatura do contrato -promessa de compra e venda, sendo o adjudicatário provisório obrigado ao pagamento de 50 % do valor total do lote;
- 2 — O pagamento da restante totalidade do valor do lote será paga no ato da escritura.

### **Artigo 14.º**

#### **Escritura**

- 1 — A escritura de compra e venda será efetuada no prazo máximo de 90 dias seguidos após a data da deliberação da atribuição do lote;
- 2 — As despesas com a realização da escritura e registo predial são da responsabilidade do adquirente;
- 3 — Ultrapassados os prazos concedidos para efetuar a escritura de compra e venda, por culpa do comprador, caduca a atribuição do lote.

### **Artigo 15.º**

#### **Prazo para apresentação de projeto**

- 1 — Os projetos de arquitetura são da responsabilidade dos compradores, estando estes sujeitos a cumprir as normas definidas pela Junta no que concerne às fachadas exteriores e o número de pisos;
- 2 — Todos os projetos devem dar entrada na Câmara Municipal, no prazo máximo de 12 meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda do lote;
- 3 — Após entrega da comunicação prévia, nos serviços da Câmara Municipal, a obra deverá iniciar -se no prazo máximo de 12 meses;
- 4 — No caso de caducidade da comunicação prévia, a Junta de Freguesia reserva -se o direito de anular a escritura de compra e venda, com a audiência prévia do interessado, revertendo o lote para a Junta de Freguesia, sendo devolvido ao comprador 90 % da importância paga pelo mesmo e solicitada à Conservatória de Registo Predial a anulação do registo.



## **Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)**

### **Artigo 16.º**

#### **Prazos para a conclusão da obra**

- 1 — As obras devem ser concluídas no prazo de 2 anos a contar da data de entrega da comunicação prévia;
- 2 — O prazo estabelecido no número anterior pode ser prorrogado por mais 1 ano, mediante requerimento fundamentado dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia;
- 3 — Caso as obras não se concluam nos prazos estipulados os números anteriores aplica -se o previsto no n.º 4 do artigo anterior e o previsto no artigo seguinte.

### **Artigo 17.º**

#### **Alienação**

- 1 — Após a celebração da escritura de compra e venda e antes do início da obra, os respetivos proprietários apenas podem vender o lote à Junta de Freguesia, aplicando -se o previsto no n.º 4 do artigo 15.º;
- 2 — Após o início da obra e antes da sua conclusão, os lotes apenas podem ser vendidos à Junta de Freguesia livres de ónus e encargos, nas seguintes condições:
  - a) O proprietário do lote receberá a importância de 90 % do valor pago pela compra do lote;
  - b) O proprietário receberá uma indemnização pelo valor das obras efetuadas no lote, mediante uma avaliação oficial, efetuada por uma comissão designada pelo Presidente da Junta de Freguesia, recebendo o valor apurado apenas quando se verifique a alienação do mesmo a terceiros.
- 3 — Após a celebração da escritura de compra e venda e concluída a construção, os proprietários 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 celebração de escritura de compra e venda;
- 4 — Sem prejuízo no disposto no n.º 3 deste artigo, pode a junta da União das Freguesias de Este S. Mamede e Este S. Pedro, mediante requerimento fundamentado em situações de doença, dificuldades financeiras inultrapassáveis, ou mudança de residência por motivo profissional, autorizar a transmissão a título gratuito ou oneroso mediante uma compensação financeira a favor da freguesia que, neste último caso nunca poderá ser inferior a cinco vezes o valor do IMI do prédio do ano em que se verifique a transação;



## Freguesia de Este (S. Pedro e S. Mamede)

### Artigo 18.º

#### Omissão e interpretação

Aos casos omissos aplica -se, designadamente o RJUE, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com todas as suas alterações, e o Regulamento de Urbanização e Edificação do Concelho de Braga e todos serão resolvidos pelo Presidente da Junta de Freguesia

### Artigo 19.º

#### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

Freguesia de Este S. Pedro e S. Mamede, 22 de Junho de 2020.

O Presidente da Junta



(Manuel António Verga de Carvalho)

Anexa-se : Avaliação de Lotes de Loteamento Urbano, com Nota Justificativa do Projeto de Regulamento – ANEXO I.