



MUNICÍPIO DE MIRA

Aviso n.º 16857/2019

Sumário: Regulamento de atribuição de lotes de terreno para construção de habitação própria na urbanização da Videira Norte.

Raul José Rei Soares de Almeida, presidente da Câmara Municipal de Mira, faz público, em cumprimento do disposto no artigo 139.º do Código de Procedimento Administrativo, que a Câmara Municipal, em reunião ordinária, de 24 de setembro e a Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 26 de setembro de 2019, deliberaram, por maioria, aprovar após consulta pública, o Regulamento de atribuição de lotes de terreno para construção de habitação própria na urbanização da Videira Norte, que entrará em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

Para constar e devidos efeitos se publica o presente aviso e o referido Regulamento que vão ser publicitados no *Diário da República* e divulgados no site do Município de Mira em www.cm-mira.pt, e nos locais de estilo.

27 de setembro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Raul José Rei Soares de Almeida*.

Regulamento de atribuição de lotes de terreno para construção de habitação própria na urbanização da Videira Norte

Preâmbulo

O presente Regulamento estabelece as regras e condições a que deve obedecer a alienação dos lotes para construção de habitação unifamiliar, que compõem a urbanização designada de “Videira Norte”, sita na freguesia da Praia de Mira, concelho de Mira.

A alienação realizar-se-á em regime de propriedade plena, destinando-se os lotes a famílias com capacidade para promover a construção, nos prazos e condições definidas, desde que obedeam aos critérios definidos no presente Regulamento.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e nos termos do disposto nos artigos 33.º, n.º 1, alínea k) e 25.º, n.º 1, alínea i), do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na atual redação, foi elaborado o presente Regulamento, o qual submetido a um período de consulta pública, tendo sido aprovado sob proposta da Câmara Municipal de 24 de setembro de 2019, pela Assembleia Municipal na sessão realizada em 26 de setembro de 2019.

CAPÍTULO I

Processo de venda

Artigo 1.º

Do regime

Os lotes de terreno serão vendidos em regime de direito de propriedade plena, sem prejuízo dos ónus e condições infra estabelecidas, sempre e quando se destinem a agregados familiares para habitação própria e permanente.

Artigo 2.º

Definições

Agregado familiar — o conjunto de pessoas constituído pelo casal e os seus ascendentes e descendentes de 1.º grau, incluindo enteados e adotados, desde que com ele vivam em regime



de comunhão de mesa e habitação. Também como conjunto constituído por pessoa solteira, viúva ou divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau, incluindo enteados adotados desde que igualmente com ela vivam em regime de comunhão de mesa e habitação.

Rendimento anual bruto do agregado familiar — rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior.

Rendimento mensal bruto — valor que resulta do rendimento anual bruto dividido por 12.

RMMG — retribuição mínima mensal garantida

Zona de Risco — áreas consideradas de risco para a construção, ou para a segurança das edificações já existentes, por estarem sujeitas a riscos naturais, nomeadamente incêndios florestais, inundações, erosão costeira, entre outros.

Artigo 3.º

Da atribuição

A atribuição dos lotes será feita por concurso de acordo com as condições de admissão, prioridade e classificação constantes do presente regulamento.

Artigo 4.º

Condições de admissão

Os candidatos deverão preencher, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Não ser o candidato, ou qualquer membro do respetivo agregado familiar, proprietário, usufrutuário, ou titular do direito de uso e habitação de qualquer imóvel, urbano ou com capacidade de ser urbanizado, exceto em zona de risco, desde que esteja assegurada a demolição de todas as construções.

b) Residir em regime de permanência na área do Município de Mira, há pelo menos 5 (cinco) anos e encontrar-se recenseado no mesmo ou trabalhar na área do Município de Mira, há pelo menos 10 (dez anos) consecutivos, por meio de contrato de trabalho por conta de outrem, ou em regime de trabalhador independente.

c) O rendimento mensal bruto do agregado familiar não pode ser inferior a duas vezes a retribuição mínima mensal garantida, nem superior a seis vezes a retribuição mínima mensal garantida.

d) Reunir condições económicas para promover a construção de acordo com a avaliação social e económica submetida a deliberação da Comissão de Análise.

e) A candidatura deverá estar devidamente preenchida e instruída com todos os documentos infra elencados.

Artigo 5.º

Instrução da candidatura

1 — O processo de candidatura será formalizado no Gabinete de Ação Social da Câmara municipal de Mira, devendo para o efeito o candidato apresentar os seguintes documentos:

a) Requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mira a disponibilizar pelos serviços;

b) Cartão do cidadão, bilhete de identidade, ou Cédula pessoal ou outro documento de identificação de todos os elementos do agregado familiar para conferência;

c) Declaração emitida pela Autoridade Tributária que ateste o facto de todos membros do agregado familiar respetivo não possuírem nenhum dos bens referidos no n.º 1 do artigo 3.º;

d) Documentos comprovativos de todos os rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar do candidato, incluindo, designadamente, pensões, subsídios ou qualquer outro tipo de subvenção social, no caso de rendimentos de trabalho, cópia dos 3 últimos recibos de vencimentos;

e) Atestado da Junta de Freguesia que comprove a composição do agregado familiar e a residência, o qual não pode ser emitido com base apenas em declarações do(s) próprio(s);

f) No caso de residir fora do concelho, deverá apresentar extrato de remunerações da segurança social ou documento equivalente do qual resulte o vínculo laboral ou profissional no território do município de Mira pelo período referido;

g) Declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, no caso de o candidato, ou algum dos membros do agregado familiar, se encontrar na situação de desemprego na qual deve constar se ao(s) mesmo(s) está a ser processado o respetivo subsídio e o valor correspondente.

h) Documento comprovativo de eventuais encargos de financiamentos obtidos junto de entidades bancárias e equiparadas;

i) Fotocópia da última declaração e nota de liquidação do IRS e ou Certidão emitida pelo Serviço de Finanças da dispensa de entrega;

j) Fotocópia da declaração do IRC, nos casos em que o requerente ou qualquer membro do agregado familiar seja titular de participações sociais, em qualquer empresa;

k) Atestado de Incapacidade Multiusos se aplicável, de qualquer um dos elementos do agregado familiar;

l) Declaração emitida pelos serviços que ateste que o imóvel se encontra em zona de risco.

m) Declaração sob compromisso de honra acerca da veracidade das informações prestadas

2 — Podem ser solicitados outros documentos que se considerem relevantes.

3 — Todos os documentos mencionados nos números anteriores dos quais se solicita fotocópias, não estão dispensados da apresentação, para verificação e imediata devolução, dos respetivos originais.

Artigo 6.º

Avaliação Social e Económica

A informação social incidirá essencialmente na avaliação dos seguintes fatores:

a) Capacidade/ constrangimentos económicos para a construção de habitação própria pelo agregado familiar, baseada na documentação entregue pelo candidato;

b) Condições Habitacionais a avaliar através da realização de visita domiciliária;

c) Existência no agregado familiar de crianças, idosos e pessoas com incapacidade.

Artigo 7.º

CrITÉRIOS de escalonamento

1 — O escalonamento dos candidatos será feito de forma decrescente em relação ao somatório dos valores calculados em função dos itens:

1.1 — Tempo de residência/trabalho no concelho de Mira — 25 %;

a) Tempo de residência:

De 5 a 10 anos — 2 pontos

De 11 a 20 anos — 4 pontos

Mais de 20 anos — 6

b) Tempo de trabalho:

De 10 a 15 anos — 2 pontos

De 16 a 20 anos — 4 pontos

Mais de 20 anos — 6 pontos



1.2 — Condições de residência — 15 %

Familiar — 2 pontos

Renda — 4 pontos

Zona de Risco — 6 pontos

1.3 — Rendimento mensal bruto — 30 %;

+ de 5 x RMMG < ou = 6 x RMMG — 3 pontos

+ de 4 x RMMG < ou = 5 x RMMG — 4 pontos

+ de 3 x RMMG < ou = 4 x RMMG — 5 pontos

+ de 2 x RMMG < ou = 3 x RMMG — 6 pontos

1.4 — Número de menores a cargo — 20 %;

1 e 2 — 2 pontos

3 e 4 — 4 pontos

+ 4 — 6 pontos

1.5 — Número de pessoas que compõem o agregado familiar — 10 %.

1 e 2 — 2 pontos

3 e 6 — 4 pontos

+ 6 — 6 pontos

2 — Em caso de empate, é dada preferência ao candidato com menor rendimento mensal bruto.

CAPÍTULO II

Comissão de análise

Artigo 8.º

Comissão de análise

1 — A comissão de análise das candidaturas será composta por:

Presidente da Câmara Municipal;

Presidente da Assembleia Municipal;

Um representante de cada Junta de Freguesia do Município de Mira;

Um membro de cada grupo parlamentar com assento da Assembleia Municipal;

Técnico de Ação Social da Câmara Municipal;

Técnico da Unidade de Gestão Urbanística;

2 — O Presidente da Câmara Municipal exercerá as funções de presidente da comissão de análise e terá voto de qualidade em caso de empate.

CAPÍTULO III

Preço dos lotes

Artigo 9.º

1 — O preço venda dos lotes foi determinado por perito independente devidamente habilitado para o efeito, que teve em consideração para o mesmo a natureza dos lotes, os custos de infraestruturização e o fim pretendido com a alienação prevista no presente regulamento;



2 — O preço de venda, resultante da referida avaliação é o seguinte:

a) Candidaturas cujo rendimento mensal bruto do agregado familiar, seja menor ou igual a três vezes e meia a retribuição mínima mensal garantida — € 20,00 por metro quadrado.

b) Candidaturas cujo rendimento mensal bruto do agregado familiar seja superior a três vezes e meia a retribuição mínima mensal garantida e inferior ou igual a quatro vezes a retribuição mínima mensal garantida — € 25,00 por metro quadrado.

c) Candidaturas cujo rendimento mensal bruto do agregado familiar seja superior quatro vezes a retribuição mínima mensal garantida — € 35,00 por metro quadrado.

CAPÍTULO IV

Condições da venda

Artigo 10.º

Obrigações do candidato

1 — O candidato obriga-se a cumprir na íntegra o presente Regulamento, sob pena de exclusão.

2 — Após a celebração da escritura pública de compra e venda, fica o adquirente obrigado a construir no prazo máximo de dois anos, sem prejuízo do disposto no artigo 11.º

3 — Os adquirentes ficam proibidos, no prazo de 25 anos, da venda, cedência, ou arrendamento do lote ou residência nele construída.

4 — Excetuam-se no número anterior as situações devidamente comprovadas e aceites pela autarquia, que por razões económicas, profissionais, sociais (divórcio, morte.), obriguem o proprietário a realizar a venda ou arrendamento do imóvel.

5 — No caso da venda do imóvel referido no número anterior, a Câmara Municipal tem preferência na aquisição, sendo calculado o valor justo atualizado por uma comissão de avaliação nomeada para o efeito.

6 — Excetua-se do disposto no número anterior a venda em processo executivo, decorrente do acionamento da garantia real do crédito bancário contraído exclusivamente para aquisição do lote alienado no âmbito do presente regulamento e/ou para a construção nele edificada.

Artigo 11.º

Projeto e início da construção

1 — O projeto da moradia a edificar no lote a alienar no âmbito do presente regulamento, constituído por arquitetura e especialidades, será fornecido pela Câmara Municipal ao adquirente no prazo máximo de seis meses contados da data da escritura de alienação do lote.

2 — O prazo máximo para o início da construção será de 6 meses contados da entrega do projeto da moradia ao comprador, nos termos do disposto no número anterior.

3 — A requerimento do adquirente e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo referido no número anterior, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por igual período.

Artigo 12.º

Conclusão da construção

1 — O prazo máximo para a conclusão das construções será de 3 anos, incluindo prorrogações, a contar da data da assinatura da respetiva escritura.

2 — No caso de não cumprimento dos prazos e condições previstas no presente regulamento, por facto imputável ao adquirente, não devidamente justificado, ficará a transação sem efeito, perdendo aquele a favor da Câmara Municipal, 50 % do preço do Lote e da construção eventualmente já realizada, voltando o Lote à posse da Câmara.



3 — A requerimento do adquirente e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo previsto no n.º 1, poderá a Câmara Municipal autorizar a sua prorrogação até ao limite do prazo previsto no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

Artigo 13.º

Impossibilidade de alienação, arrendamento, permuta

1 — São nulas e de nenhum efeito as vendas, as permutas e os correspondentes contratos promessa, bem como os contratos de arrendamento que tenham por objeto os lotes adquiridos ou casas construídas nos lotes incluídos nestas condições, celebrados dentro dos vinte e cinco anos posteriores à data em que as casas forem consideradas em condições de habitabilidade.

2 — Excetuam-se os casos em que o arrendamento, alienação ou permuta tenham sido expressamente autorizadas pela Câmara Municipal, atendendo a circunstâncias especiais, reservando-se à Câmara Municipal o direito de preferência após avaliações pelos serviços competentes;

Artigo 14.º

Obrigações do adquirente

1 — Utilizar integral e ininterruptamente o terreno para o fim previsto no artigo 1.º e executar a construção de acordo com o projeto a fornecer pela Câmara, reservando-se à Câmara Municipal, caso contrário, a tomada das medidas adequadas, incluindo a reversão dos terrenos e benfeitorias construídas para o Município, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 11.º

2 — Manter o lote, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade.

3 — Consentir a fiscalização no cumprimento das obrigações legais e contratuais pela Câmara Municipal de Mira, permitindo aos colaboradores desta, o acesso às construções e instalações depois de notificado para o efeito.

CAPÍTULO V

Candidaturas

Artigo 15.º

Apresentação

1 — O prazo estipulado para a apresentação das candidaturas será de 60 dias úteis a contar da data de publicitação do edital para o efeito aprovado pela Câmara Municipal.

2 — As candidaturas serão instruídas em impressos próprios a fornecer pela autarquia.

3 — Todos os documentos devem ser devidamente preenchidos e entregues contra comprovativo de receção no Gabinete de Ação Social da Câmara Municipal de Mira.

Artigo 16.º

Tramitação

1 — O período de candidaturas é publicitado por edital por um período de 30 dias úteis.

2 — Findo o prazo de entrega das candidaturas a comissão de análise procede à verificação das candidaturas em função das condições específicas.

3 — A Comissão de Análise elaborará uma lista com as candidaturas admitidas e excluídas provisoriamente, que será sujeita a um período de reclamação de 10 dias úteis.

4 — As reclamações devidamente fundamentadas devem ser dirigidas ao presidente da comissão.

5 — A Comissão analisa as reclamações e caso sejam procedentes, elabora nova lista de candidaturas admitidas e excluídas.



6 — As candidaturas admitidas são remetidas para avaliação socioeconómica no Gabinete da Ação Social.

7 — A comissão procede à avaliação das candidaturas com as respetivas informações sociais e elabora a lista provisória de ordenação das candidaturas que será submetida a audiência de interessados, durante o período de 10 dias úteis.

8 — Decorrido o prazo de audiência de interessados a Comissão elabora a lista definitiva de ordenação das candidaturas que deverá ser aprovada pela Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Atribuição de lotes

1 — A escolha do lote será feita seguindo uma lista organizada por sorteio realizado pela Comissão, na presença dos candidatos convocados para o efeito, cabendo ao primeiro da lista definitiva de ordenação das candidaturas a prioridade na retirada do número de ordem de escolha do lote, seguindo-se sucessivamente o mesmo sistema.

2 — Só serão permitidas permutas entre lotes com o consentimento dos candidatos interessados, no prazo máximo de 10 dias úteis a contar da data do sorteio.

3 — Decorrido o prazo previsto no número anterior é elaborada pela Comissão a lista de atribuição dos lotes que será submetida a aprovação da Câmara Municipal.

4 — Após a aprovação da lista de atribuição dos lotes, no prazo máximo de sessenta dias, serão celebrados contratos de promessa de compra e venda entre a Câmara Municipal de Mira e o candidato, ou as escrituras de compra e venda, nos casos em que os candidatos estejam em condições de as realizar.

CAPÍTULO VI

Especificidades do direito de propriedade

Artigo 18.º

Direito de preferência

A Câmara tem preferência, em primeiro grau, nas transmissões do direito de propriedade, por ato *inter vivos*.

Artigo 19.º

Condições de reversão

Caso haja lugar à reversão do lote e construção para o Município e seja reconhecido o direito a indemnização ao proprietário, esta será igual ao montante do valor atribuído às construções no momento da reversão, calculada nos termos supra referidos.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 20.º

Omissões

Quaisquer dúvidas que surjam na interpretação do presente Regulamento, ou perante casos omissos, os mesmos, serão decididos pela Câmara Municipal de Mira.



Artigo 21.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entrará em vigor 15 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Declaração

Eu,..., portador do documento de identificação n.º ..., válido até..., emitido por..., declaro ter pleno conhecimento do Regulamento de atribuição de lotes de terreno para construção de habitação própria na urbanização da Videira Norte e aceitar todas as condições nele existentes, e que a candidatura apresentada está de acordo com o disposto regulamentar. Declaro ainda por minha honra, que todas as declarações e documentos que fazem parte da presente candidatura são verdadeiros.

Mira,... de... de...

O (A) Candidato (a)

312626178