

MUNICÍPIO DE MIRA

Aviso n.º 20342/2024/2

Sumário: Consulta pública do projeto de alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação na Urbanização da Videira Norte.

Consulta pública do Projeto de Alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação na Urbanização da Videira Norte

Artur Jorge Ribeiro Fresco, Presidente da Câmara Municipal de Mira, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, que a Câmara Municipal, na sua reunião de 12 de junho de 2024, aprovou submeter a consulta pública o projeto de alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação na Urbanização da Videira Norte, pelo período de 30 dias úteis, a contar da publicação do presente Aviso no *Diário da República*, ao abrigo da alínea k) do n.º 1, do artigo 33.º do Anexo I da referida Lei n.º 75/2013.

O referido projeto de regulamento encontra-se disponível para consulta na página eletrónica da internet da Câmara Municipal (www.cm-mira.pt) e na Área Jurídica da Divisão Administrativa e Financeira, de segunda-feira a sexta-feira, durante o horário de expediente (9h00 às 13h00 e 14h00 às 16h00), após publicação no *Diário da República*.

Os interessados poderão apresentar as suas observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, mediante requerimento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, apresentado no Gabinete de Atendimento ao Município, ou por via postal, para o endereço: Câmara Municipal de Mira, Praça da República, 3070-304 Mira, ou através do endereço de correio eletrónico geral@cm-mira.pt, até ao termo do período referido.

2 de julho de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, Artur Jorge Ribeiro Fresco.

Proposta de Alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação na Urbanização da Videira Norte

Nota Justificativa

Atualmente o Município de Mira dispõe de lotes de terreno dos quais é legítimo proprietário, e que integram o domínio privado da autarquia, podendo deste modo proceder à sua alienação no respeito pelos princípios da igualdade, da transparência, da prossecução do interesse público e das normas legais existentes sobre a venda de bens imóveis.

Neste sentido, refira-se as atribuições municipais ao nível da habitação, ordenamento do território e urbanismo, pelo que a regulamentação do procedimento de alienação de lotes municipais para construção de habitação própria ou para arrendamento, deverá possibilitar, de uma forma mais justa, objetiva e clara, o acesso à habitação, e contribuindo deste modo, para o incentivo à fixação de população no concelho e, simultaneamente, para o desenvolvimento do território.

Ora, o atual Regulamento foi aprovado em 2019 e estabeleceu 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, não tendo sido alvo de qualquer alteração até ao momento.

Sem questionar o caráter meritório da sua aplicação, o referido diploma padece das necessárias atualizações no que respeita às soluções normativas oferecidas no que respeita ao procedimento de atribuição, garantindo sempre a imperativa transparência na gestão do património imobiliário do município.

O Regulamento em vigor carecia assim de um processo de revisão, tendo como principal objetivo acompanhar a evolução dos respetivos quadros legais aplicáveis, garantindo igualmente a sua conciliação com as áreas técnicas de intervenção municipal conexas, bem como a sua adequação à realidade social e económica local sobre os quais os mesmos incidem.

Com esta alteração pretende-se aprimorar as exigências de rigor, transparência, concorrência e responsabilidade no que respeita às operações de gestão pública patrimonial, que requerem uma base normativa que enquadre e fundamente os fins, os termos e as condições das propostas que forem apresentadas aos órgãos municipais para efeitos da boa decisão pública, informada e responsável, para que se garante a boa gestão, a administração e a prossecução do interesse público, bem como a proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, incluindo o respeito pelo princípio da equidade intergeracional.

O Regulamento já estabelecia critérios objetivos e claros, para permitir que a alienação de terrenos destinados a autoconstrução de habitação própria permanente por parte dos adquirentes, se pudesse fazer de forma justa e rigorosa, para que todos os interessados pudessem aceder em igualdade de circunstâncias, incentivando a fixação de população e assim revitalizando e desenvolvendo um núcleo urbano existente e elevando o nível demográfico, como forma da Autarquia assumir um papel importante no apoio aos agregados familiares que estejam motivados e interessados em construir a sua habitação neste concelho, mas também, ao mesmo tempo, visando impedir a especulação imobiliária que pudesse subverter os princípios contidos neste normativo relativos à alienação deste tipo de terrenos.

Neste âmbito, e justamente para impedir a possibilidade de especulação imobiliária, clarificou-se o procedimento de resolução do contrato, para que ficasse melhor definido para os adquirentes as obrigações que decorriam da aquisição dos lotes neste local.

Reestruturou-se ainda os prazos referentes ao projeto, início e conclusão da construção para facilitar o desenvolvimento deste processo pelos adquirentes e passou-se para a responsabilidade do adquirente a obtenção dos projetos das especialidades necessárias à edificação da construção.

Além disso, também se previu uma especial obrigação de manutenção do espaço e de fiscalização das obrigações legais por parte do Município.

Do ponto de vista dos encargos, a alteração proposta ao Regulamento não irá implicar novas despesas para o Município, sendo certo que a autarquia já estava a desenvolver este procedimento, tendo-se apenas reestruturado os parâmetros em que o mesmo deve ocorrer.

Resulta, assim, tendo sido ponderados os custos e benefícios das medidas projetadas, que se têm como vantajosas e adequadas para o Município e para os municíipes, que a aprovação da presente proposta de alteração ao Regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para garantir o acesso à habitação, o incentivo à fixação de população no concelho, o desenvolvimento do território e, simultaneamente, impedir a especulação imobiliária deste tipo de terrenos.

Em consequência, é elaborada a presente proposta de alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande, no âmbito das suas atribuições e competências do Município anteriormente identificadas e a ser publicada na 2.ª série *Diário da República*, com o objetivo de ser posta à discussão pública, pelo período de 30 dias úteis, para recolha de sugestões dos interessados. Findo o prazo de consulta, supramencionado, serão apreciadas as sugestões apresentadas tendo em vista a sua ponderação na redação final do presente regulamento.

Assim, ao abrigo das respetivas competências conferidas nos termos do art. 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com as alíneas g), h e k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, é elaborada a alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande.

Foram cumpridas as formalidades previstas nos artigos 98.º, 99.º, 100.º e 101.º do Código Procedimento Administrativo.

Em reunião Câmara realizada em ... de ... 2024, foi aprovada a proposta de alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande, que após aprovação foi submetida, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, a consulta pública, por período de 30 dias, através da sua publicação no *Diário da República* n.º ..., 2.ª série, ..., de ... 2024.

Finda a consulta pública a presente revisão do regulamento foi aprovada em reunião de Câmara de ... de ... 2024 e sessão ordinária de Assembleia Municipal realizada no dia ... de ... 2024.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento procede à primeira alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande, aprovado pela Assembleia Municipal em 26 de setembro de 2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 203, de 22 de outubro de 2019, Aviso n.º 16857/2019, de 27 de setembro de 2019.

Artigo 2.º

Alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande

Os artigos 2.º, 4.º, 5.º, 6.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º e 19.º do Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende -se por:

- a) 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 e também o 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;
- b) Rendimento anual bruto do agregado familiar: o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;
- c) Rendimento mensal bruto: o valor que resulta do rendimento anual bruto dividido por 12;
- d) RMMG – retribuição mínima mensal garantida;
- e) Zona de Risco; as 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 4.º

Condições de admissão

Os candidatos deverão reunir, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) Preencher e instruir a candidatura com todos os documentos elencados no artigo seguinte.

Artigo 5.º

Instrução da candidatura

1 – [...]:

- a) [...];
- b) [...];

c) [...];

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 e, no caso de rendimentos de trabalho, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

i) Trabalhadores por conta de outrem: cópia dos 3 últimos recibos de vencimentos e a declaração de IRS acompanhada da respetiva nota de liquidação;

ii) Trabalhadores por conta própria: declaração dos descontos efetuados emitida pelos serviços da Segurança Social ou outros similares;

e) [...];

f) Apresentação do 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 na alínea b) do art. 4.º, no caso de residir fora do concelho;

g) [...];

h) [...];

i) Fotocópia da última declaração e nota de liquidação do IRS ou certidão emitida Autoridade Tributária comprovativa da respetiva dispensa de entrega;

j) [...];

k) [...];

l) [...];

m) [...];

n) [...];

2 – Os serviços da Câmara Municipal deverão juntar ao processo informação sobre a existência ou não de dívidas ao Município em nome dos requerentes.

3 – (Anterior n.º 2.)

4 – (Anterior n.º 3.)

Artigo 6.º

Avaliação Social e Económica

Após a receção da candidatura devidamente instruída, deverá ser lavrada a respetiva informação social que incidirá, essencialmente, na avaliação dos seguintes fatores:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

Artigo 8.º

Comissão de análise

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

a) Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada;

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

c) Um técnico de Ação Social da Câmara Municipal;

- d) Um técnico da Unidade de Gestão Urbanística;
- e) Um técnico da Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento e Ambiente;
- f) Um técnico da Divisão Administrativa e Financeira.

2 – Os quatro últimos elementos da Comissão serão designados pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada.

3 – Em caso de empate na votação, o Presidente da Câmara Municipal ou o Vereador com competência delegada tem voto de qualidade, ou, sendo caso disso, de desempate.

CAPÍTULO III

Preço dos lotes

Artigo 9.º

Preço dos lotes

1 – O preço venda dos lotes é determinado por perito independente da lista oficial de peritos avaliadores, que deverá ter em consideração para o mesmo, designadamente, a natureza dos lotes, os custos de infraestruturação 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 – € 25,00 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 – € 30,00 por metro quadrado.
- c) Candidaturas cujo rendimento mensal bruto do agregado familiar seja superior quatro vezes a retribuição mínima mensal garantida – € 40,00 por metro quadrado.

3 – O preço venda dos lotes é automaticamente atualizado em função da percentagem da taxa anual de inflação.

4 – Os valores resultantes da atualização efetuada nos termos do número anterior serão arredondados, por excesso, para a segunda casa decimal.

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, da candidatura.

2 – Após a celebração da escritura pública de compra e venda, fica o adquirente obrigado ao cumprimento dos prazos previstos no artigo 11.º, para apresentação de projeto, início e conclusão da construção.

3 – O adquirente, no prazo de 25 anos após a respetiva autorização de utilização da edificação, fica proibido de alienar, ceder, ou arrendar a edificação construída.

4 – Excetuam-se do número anterior as situações devidamente comprovadas e aceites pela autarquia, que, por razões económicas, profissionais, sociais (designadamente, divórcio ou morte), obriguem o proprietário a realizar a venda ou arrendamento do imóvel.

5 – No caso da alienação do imóvel referida nos números anteriores, a Câmara Municipal tem preferência nas transmissões de prédios, realizadas ao abrigo do direito privado e a título oneroso.

6 – O direito de preferência pode ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado, desde que o valor do imóvel, de acordo com a avaliação efetuada por perito da lista oficial de escolha do preferente, seja inferior em, pelo menos, 20 % ao preço convencionado.

7 – No caso do número anterior, se o transmitente não concordar, por sua vez, com o oferecido pelo preferente, o preço a pagar no âmbito da preferência deve ser fixado nos termos previstos para o processo de expropriação litigiosa, com as necessárias adaptações.

8 – Caso o Município não pretenda exercer o seu direito de preferência, ou no caso de aquisição mortis causa, o terceiro adquirente fica também proibido de vender, ceder ou arrendar o lote ou a edificação nele construída, pelo período remanescente do prazo de 25 anos previsto no n.º 3, sem prejuízo das exceções constantes do presente artigo.

9 – (Anterior n.º 6.)

Artigo 11.º

Projeto, início e conclusão da construção

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

2 – No prazo máximo de seis meses, após a entrega do projeto de arquitetura referido no número anterior, o adquirente fica obrigado a entregar nos serviços municipais o processo de licenciamento ou de comunicação prévia para a realização da respetiva obra de construção.

3 – O prazo máximo para o início da construção será de 6 meses contados da obtenção do título necessário para o efeito, nos termos do disposto no número anterior.

4 – O prazo máximo para a conclusão das construções será de 3 anos, incluindo prorrogações, a contar da data do respetivo título.

5 – A requerimento do adquirente e apreciado o motivo para o não cumprimento de algum dos prazos referidos nos números anteriores, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por igual período.

6 – No caso de prorrogação do prazo previsto no n.º 4, o prazo total para a conclusão das construções não poderá ultrapassar o prazo máximo de 5 anos.

Artigo 12.º

Resolução

1 – O Município poderá resolver o contrato nos termos seguintes:

a) Se o adquirente, injustificadamente, não cumprir os prazos estabelecidos e respetivas prorrogações, fixados no artigo 10.º e no artigo 11.º do presente regulamento;

b) Se o adquirente violar a obrigação prevista no artigo 10.º, n.º 3 do presente regulamento;

c) Se o adquirente violar a obrigação prevista no artigo 14.º, n.º 1.

2 – A resolução do contrato de compra e venda opera mediante comunicação escrita, ao adquirente, a determinar a reversão da propriedade do lote para o Município.

3 – Resolvido o contrato, o Município tem o direito a obter a restituição do lote, por parte do adquirente, com as construções ou benfeitorias nele existentes, livre de ónus ou encargos, no prazo fixado pelo Município, podendo o contrato fixar uma cláusula penal pelo atraso na efetivação da restituição.

4 – O valor a conceder ao adquirente pela resolução do contrato corresponde ao preço que aquele haja pago pela compra do lote, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro.

5 – No caso de existirem construções ou benfeitorias efetuadas no lote objeto de reversão, ao preço mencionado no número anterior, acrescerá o valor que vier a ser fixado por uma comissão de avaliação composta por três peritos da lista oficial, sendo um nomeado pelo Município, outro pelo adquirente e o terceiro de comum acordo por ambas as partes.

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 da autorização de utilização da respetiva edificação.

2 – [...].

Artigo 14.º

Obrigações do adquirente

1 – O adquirente fica obrigado a utilizar integral e ininterruptamente o terreno para habitação própria e permanente do seu agregado familiar, conforme previsto no artigo 1.º e a executar a construção de acordo com o projeto de arquitetura a fornecer pela Câmara.

2 – O adquirente fica ainda obrigado a:

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

b) 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.

3 – O incumprimento de alguma das obrigações previstas no número anterior, constitui uma contraordenação punível com coima graduada de €500 a €1 500.

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 – [...].

2 – [...].

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

4 – [...].

5 – [...].

6 – [...].

7 – [...].

8 – [...].

Artigo 17.º

Atribuição de lotes

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...].

4 – Após a aprovação da lista pela Câmara Municipal, serão celebrados, no prazo máximo de 60 dias úteis os contratos de promessa de compra e venda entre o Município de Mira e o candidato, ou as escrituras de compra e venda, nos casos em que os candidatos estejam em condições de as realizar.

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 referidos no n.º 5 do artigo 12.º, com as necessárias adaptações.”

Artigo 3.º

Republicação e entrada em vigor

1 – É republicado em anexo e faz parte integrante da presente alteração o Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande, com a redação atual,

2 – A presente alteração ao Regulamento de Venda de Lotes de Terreno para Construção de Habitação – Urbanização da Videira Norte Grande entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação:

ANEXO

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 obedecam 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

Para efeitos do presente Regulamento, entende -se por:

a) 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 e também o 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;

b) Rendimento anual bruto do agregado familiar: o rendimento auferido, sem dedução de quaisquer encargos, durante o ano civil anterior;

c) Rendimento mensal bruto: o valor que resulta do rendimento anual bruto dividido por 12;

d) RMMG – retribuição mínima mensal garantida;

e) Zona de Risco; as 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 reunir, 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) Preencher e instruir a candidatura com todos os documentos elencados no artigo seguinte.

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 e, no caso de rendimentos de trabalho, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

i) Trabalhadores por conta de outrem: cópia dos 3 últimos recibos de vencimentos e a declaração de IRS acompanhada da respetiva nota de liquidação;

ii) Trabalhadores por conta própria: declaração dos descontos efetuados emitida pelos serviços da Segurança Social ou outros similares;

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) Apresentação do 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 na alínea b) do art. 4.º, no caso de residir fora do concelho;

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 ou certidão emitida Autoridade Tributária comprovativa da respetiva 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 que ateste que o imóvel se encontra em zona de risco, emitida pelos serviços camarários com competência para o efeito;

m) Comprovativos da situação tributária e contributiva na Segurança Social regularizada ou autorização para consulta das mesmas de todos os membros do agregado familiar;

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

2 – Os serviços da Câmara Municipal deverão juntar ao processo informação sobre a existência ou não de dívidas ao Município em nome dos requerentes.

3 – Podem ser solicitados outros documentos que se considerem relevantes.

4 – 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

Após a receção da candidatura devidamente instruída, deverá ser lavrada a respetiva informação social que 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:

- a) Tempo de residência/trabalho no concelho de Mira – 25 %;

Tempo de residência:

De 5 a 10 anos – 2 pontos

De 11 a 20 anos – 4 pontos

Mais de 20 anos – 6

Tempo de trabalho:

De 10 a 15 anos – 2 pontos

De 16 a 20 anos – 4 pontos

Mais de 20 anos – 6 pontos

- b) Condições de residência – 15 %

Familiar – 2 pontos

Renda – 4 pontos

Zona de Risco – 6 pontos

- c) 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

- d) Número de menores a cargo – 20 %;
1 e 2 – 2 Pontos
3 e 4 – 4 Pontos
+ 4 – 6 Pontos
- e) 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:
- a) Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada;
 - b) Um representante de cada Junta de Freguesia do Município de Mira;
 - c) Um técnico de Ação Social da Câmara Municipal;
 - d) Um técnico da Unidade de Gestão Urbanística;
 - e) Um técnico da Divisão de Proteção Civil, Planeamento, Ordenamento e Ambiente;
 - f) Um técnico da Divisão Administrativa e Financeira.
- 2 – Os quatro últimos elementos da Comissão serão designados pelo Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com competência delegada.
- 3 – Em caso de empate na votação, o Presidente da Câmara Municipal ou o Vereador com competência delegada tem voto de qualidade, ou, sendo caso disso, de desempate.

CAPÍTULO III

Preço dos lotes

Artigo 9.º

Preço dos lotes

- 1 – O preço venda dos lotes é determinado por perito independente da lista oficial de peritos avaliadores, que deverá ter em consideração para o mesmo, designadamente, a natureza dos lotes, os custos de infraestruturação 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 – € 25,00 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 – € 30,00 por metro quadrado.

c) Candidaturas cujo rendimento mensal bruto do agregado familiar seja superior quatro vezes a retribuição mínima mensal garantida – € 40,00 por metro quadrado.

3 – O preço venda dos lotes é automaticamente atualizado em função da percentagem da taxa anual de inflação.

4 – Os valores resultantes da atualização efetuada nos termos do número anterior serão arredondados, por excesso, para a segunda casa decimal.

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, da candidatura.

2 – Após a celebração da escritura pública de compra e venda, fica o adquirente obrigado ao cumprimento dos prazos previstos no artigo 11.º, para apresentação de projeto, início e conclusão da construção.

3 – O adquirente, no prazo de 25 anos após a respetiva autorização de utilização da edificação, fica proibido de alienar, ceder, ou arrendar a edificação construída.

4 – Excetuam-se do número anterior as situações devidamente comprovadas e aceites pela autarquia, que, por razões económicas, profissionais, sociais (designadamente, divórcio ou morte), obriguem o proprietário a realizar a venda ou arrendamento do imóvel.

5 – No caso da alienação do imóvel referida nos números anteriores, a Câmara Municipal tem preferência nas transmissões de prédios, realizadas ao abrigo do direito privado e a título oneroso.

6 – O direito de preferência pode ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado, desde que o valor do imóvel, de acordo com a avaliação efetuada por perito da lista oficial de escolha do preferente, seja inferior em, pelo menos, 20 % ao preço convencionado.

7 – No caso do número anterior, se o transmitente não concordar, por sua vez, com o oferecido pelo preferente, o preço a pagar no âmbito da preferência deve ser fixado nos termos previstos para o processo de expropriação litigiosa, com as necessárias adaptações.

8 – Caso o Município não pretenda exercer o seu direito de preferência, ou no caso de aquisição mortis causa, o terceiro adquirente fica também proibido de vender, ceder ou arrendar o lote ou a edificação nele construída, pelo período remanescente do prazo de 25 anos previsto no n.º 3, sem prejuízo das exceções constantes do presente artigo.

9 – 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, início e conclusão da construção

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

2 – No prazo máximo de seis meses, após a entrega do projeto de arquitetura referido no número anterior, o adquirente fica obrigado a entregar nos serviços municipais o processo de licenciamento ou de comunicação prévia para a realização da respetiva obra de construção.

3 – O prazo máximo para o início da construção será de 6 meses contados da obtenção do título necessário para o efeito, nos termos do disposto no número anterior.

4 – O prazo máximo para a conclusão das construções será de 3 anos, incluindo prorrogações, a contar da data do respetivo título.

5 – A requerimento do adquirente e apreciado o motivo para o não cumprimento de algum dos prazos referidos nos números anteriores, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por igual período.

6 – No caso de prorrogação do prazo previsto no n.º 4, o prazo total para a conclusão das construções não poderá ultrapassar o prazo máximo de 5 anos.

Artigo 12.º

Resolução

1 – O Município poderá resolver o contrato nos termos seguintes:

a) Se o adquirente, injustificadamente, não cumprir os prazos estabelecidos e respetivas prorrogações, fixados no artigo 10.º e no artigo 11.º do presente regulamento;

b) Se o adquirente violar a obrigação prevista no artigo 10.º, n.º 3 do presente regulamento;

c) Se o adquirente violar a obrigação prevista no artigo 14.º, n.º 1.

2 – A resolução do contrato de compra e venda opera mediante comunicação escrita, ao adquirente, a determinar a reversão da propriedade do lote para o Município.

3 – Resolvido o contrato, o Município tem o direito a obter a restituição do lote, por parte do adquirente, com as construções ou benfeitorias nele existentes, livre de ónus ou encargos, no prazo fixado pelo Município, podendo o contrato fixar uma cláusula penal pelo atraso na efetivação da restituição.

4 – O valor a conceder ao adquirente pela resolução do contrato corresponde ao preço que aquele haja pago pela compra do lote, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro.

5 – No caso de existirem construções ou benfeitorias efetuadas no lote objeto de reversão, ao preço mencionado no número anterior, acrescerá o valor que vier a ser fixado por uma comissão de avaliação composta por três peritos da lista oficial, sendo um nomeado pelo Município, outro pelo adquirente e o terceiro de comum acordo por ambas as partes.

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 da autorização de utilização da respetiva edificação.

2 – Excetuam-se os casos em que o arrendamento, alienação ou permuta tenham sido expressamente autorizadas pela Câmara Municipal, nos termos previstos no artigo 10.º

Artigo 14.º

Obrigações do adquirente

1 – O adquirente fica obrigado a utilizar integral e ininterruptamente o terreno para habitação própria e permanente do seu agregado familiar, conforme previsto no artigo 1.º e a executar a construção de acordo com o projeto de arquitetura a fornecer pela Câmara.

2 – O adquirente fica ainda obrigado a:

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

b) 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.

3 – O incumprimento de alguma das obrigações previstas no número anterior, constitui uma contraordenação punível com coima graduada de €500 a €1 500.

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 elabora 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 pela Câmara Municipal, serão celebrados, no prazo máximo de 60 dias úteis os contratos de promessa de compra e venda entre o Município de Mira e o candidato, ou as escrituras de compra e venda, nos casos em que os candidatos estejam em condições de as realizar.

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 referidos no n.º 5 do artigo 12.º, com as necessárias adaptações.

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)

317859695