

**REGULAMENTO DO CONCURSO PÚBLICO PARA A ATRIBUIÇÃO, POR
VENDA, DE LOTES DE TERRENO E PROJECTOS DE ARQUITECTURA
DESTINADOS À POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO DA MADALENA**

Disposições preambulares

Considerando o novo quadro legal de atribuições das autarquias locais, primacialmente identificado com a Lei nº 75/2013, de 12/9, e que aos Municípios incumbe, em geral, prosseguir os interesses próprios, comuns e específicos das populações respetivas e, designadamente no que tange à habitação, ao desenvolvimento e ao ordenamento do território e urbanismo (cfr. o art. 23º/2, i), m) e n) da referida Lei) ;

Tendo presente que o Município da Madalena, à semelhança da generalidade dos Municípios dos Açores, é, por natureza, caracterizado por uma situação sócio-económica e geográfica identificada com uma marcada ultraperifericidade e que o fomento de políticas de combate à desertificação e incentivo à fixação de população se posiciona como fonte de potencial desenvolvimento e crescimento económico;

Considerando que o Município promoveu a execução de um conjunto de operações de loteamento, devidamente enquadradas no âmbito do regime de uso do solo previsto no seu Plano Director Municipal, que agora se dispõe a colocar em concurso, para benefício dos munícipes e investidores interessados, o que concomitantemente se refletirá como fonte de receitas para a autarquia,

Reputa-se do maior interesse disciplinar, mediante um único regulamento municipal, as condições de alienação de lotes em vista de fins habitacionais (mas sem prejuízo da possibilidade de coexistirem usos mistos de habitação e comércio, nos termos da lei).

Nestes termos, propõe-se, de acordo com o disposto na aplicação conjugada das alíneas i), m) e n) do n.º 2 do art. 23º e das alíneas k) e v) do n.º 1 do artigo 33º, ambos da mencionada Lei nº 75/2013, de 12/9, para aprovação da assembleia municipal, o seguinte Regulamento, que identifica e disciplina os termos no âmbito

dos quais se pode disponibilizar a oferta pública municipal dos lotes decorrentes de operações de loteamento municipal que os competentes órgãos do município especialmente destinem ao mercado, mediante oferta pública, desta forma se dando mais um contributo, e melhor, para a promoção da realização social e do desenvolvimento no Município da Madalena, ao abrigo do articulado seguinte (que fica dispensado de prévia apreciação pública, tendo em conta que se trata, por um lado, de regulamento que não impõe deveres, sujeições ou encargos, *ex vi* artigo 117º/nº 1 do Código do Procedimento Administrativo (CPA); e, por outro lado, *ex vi* artigo 118º do mesmo CPA, a matéria que visa concretamente disciplinar entronca numa manifesta *liberalidade* do Município, que, por natureza, não é suscetível de ser *ajustada* com o universo potencial de interessados a que se destina):

CAPITULO I CLÁUSULAS GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

1. O presente Regulamento estipula as condições a que obedece o processo de concurso público para a atribuição, por venda, de lotes de terrenos destinados à edificação por parte da população do Município da Madalena, especialmente em vista de fins habitacionais e sem prejuízo da possibilidade de, na medida do aprovado no competente licenciamento autárquico da construção, poderem eventualmente coexistir usos mistos de habitação e comércio, nos termos da lei.
2. Para o efeito do número anterior, a construção a erigir nos lotes em alienação deve, sendo o caso, obedecer ao respetivo projeto de arquitetura que o Município já tiver aprovado à data do procedimento de alienação do lote concretamente em causa.

Artigo 2.º

Lotes

1. Os lotes de terreno, tipologia e demais características técnicas e construtivas, bem como, sendo o caso, os respetivos projetos de arquitetura aprovados, constam sempre de todo o processo de loteamento municipal respetivo

- promovido pela autarquia, que será publicitado por aviso público do procedimento para alienação .
2. Os concorrentes podem candidatar-se à aquisição de qualquer dos lotes colocados a concurso, devendo indicar a ordem de preferência.

Artigo 3.º

Modalidade de alienação

Os lotes de terreno e, sendo o caso, os respetivos projetos de arquitetura, destinados à construção urbana no âmbito do presente Regulamento serão alienados por concurso, mediante procedimento de hasta pública a aprovar pelo executivo camarário.

Artigo 4.º

Destino dos Lotes

Sem prejuízo da possibilidade de coexistirem usos mistos de habitação e comércio, nos termos da lei, os lotes de terreno a alienar por concurso nos termos do presente Regulamento destinam-se a fins habitacionais, não podendo ser utilizados para quaisquer outros fins distintos daqueles para que foram alienados.

Artigo 5.º

Preço base

O preço base mínimo de venda para cada um dos Lotes será definido pela câmara municipal aquando da aprovação concreta de cada procedimento de alienação.

Artigo 6.º

Pagamento

O pagamento será efetuado nos seguintes termos:

- a) 20% do preço, no ato da celebração do contrato-promessa de compra e venda, que será subscrito nos trinta dias subsequentes à atribuição do lote;
- b) 80% do preço, no ato da escritura definitiva de compra e venda.

Artigo 7.º

Documentos do processo de candidatura e prazos construtivos

Os documentos que instruem o processo de candidatura são os seguintes:

- a) Formulário de candidatura, em modelo a fornecer pela câmara municipal;
- b) Documentos de demonstração de capacidade financeira para a aquisição do lote a que o concorrente se candidata e para a construção no mesmo da edificação pretendida;
- c) Declaração de compromisso contratual de não alienar o lote durante os dez (10) anos subsequentes à aquisição deste;
- d) Declaração de compromisso de, no prazo máximo de 1 ano a contar da data da atribuição do lote, requerer o licenciamento da construção projetada para o mesmo e de a concluir nos termos gerais que vierem a ser aprovados pelo Município no âmbito da operação urbanística respetivamente aplicável à luz do RJUE;
- e) Fotocópia do Bilhete de Identidade ou do Cartão de Contribuinte, devidamente atualizados;
- f) Declaração do rendimento mensal atual, emitida pela entidade patronal, ou apresentação da declaração de rendimentos anual (IRS) no caso de se tratar de trabalhador por conta própria;

Artigo 8.º

Júri do concurso e critério de adjudicação

O Júri do concurso será composto por 3 membros, a designar pela câmara municipal e a adjudicação obedecerá aos seguintes termos:

- a) A adjudicação do lote a que o concorrente se candidata será efetuada em função e pela ordem decrescente de acordo com o preço mais elevado proposto por estes para cada um dos lotes, passando a efetivos os primeiros classificados e ficando os restantes como suplentes, para o caso de eventuais desistências ou de afastamento de outros concorrentes;

- b) Em caso de empate entre propostas, para qualquer dos lotes, abrir-se-á uma fase de licitação entre concorrentes, a concretizar nos termos negociais e procedimentais previstos nos arts. 118º e segs. do CCP, aplicáveis com as necessárias adaptações.

Artigo 9.º

Dos prazos do concurso e do processo de decisão:

1. O prazo para a apresentação da candidatura será de 30 dias contados a partir da publicação do anúncio público do concurso, devendo as candidaturas dar entrada nos serviços administrativos da câmara municipal até às 17.30 horas do último dia do prazo.
2. O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado pela câmara municipal, por igual período ou por período superior, nos termos de deliberação fundamentada que vier a justificar-se à luz da situação concreta.
3. Findo o prazo de apresentação da candidatura, será elaborado um relatório preliminar pelo júri, relatório esse que conterà os fundamentos que sustentam a proposta de adjudicação dos lotes a apresentar posteriormente ao executivo camarário.
4. No relatório preliminar o júri proporá a exclusão da proposta que não for instruída com algum dos elementos ou documentos previstos no artigo 7º.
5. O relatório do júri referido no número anterior deverá ser formulado nos 15 dias subseqüentes ao termo do prazo de receção de propostas e será ainda sujeito a audiência prévia dos interessados, a concretizar pelo júri de forma escrita e conferindo-se aos mesmos interessados um prazo de 10 dias úteis para dizerem os que se lhes oferecer.
6. Finda a audiência prévia, o júri do concurso deverá propor à câmara municipal, em relatório final fundamentado, uma decisão, que será deliberada preferencialmente na 1ª reunião camarária que se realizar em seguida à receção do relatório final do júri.

Artigo 10.º

Adjudicação do lote e contrato-promessa

1. A câmara municipal adjudicará os lotes em função do resultado do relatório do júri, sem prejuízo de, fundamentadamente e mediante nova audiência prévia dos interessados, poder decidir de modo contrário diverso.
2. O Município e os adjudicatários dos lotes celebrarão um contrato-promessa de compra e venda dos lotes respetivamente adjudicados no prazo de 30 dias a contar da adjudicação.
3. Com a celebração do contrato-promessa referido na alínea anterior, o adjudicatário do lote entregará ao Município, a título de sinal, 20% do valor do preço oferecido na sua proposta, sob pena de imediata caducidade da adjudicação.
4. A percentagem referida no número anterior poderá ser caucionada por entidade bancária, por qualquer forma em direito permitida, desde que a garantia ou seguro prestados seja sempre “à primeira solicitação”, a favor do Município, não podendo a entidade bancária opor ao Município qualquer motivo para suster o pagamento da quantia em referência em caso de incumprimento e logo que reclamado o pagamento devido.
5. Os restantes 80% (ou 100%, no caso de prestação anterior da caução mencionada no número precedente) deverão ser liquidados aquando da celebração da escritura definitiva de compra e venda, que terá lugar nos 60 dias subsequentes à data em que, nos termos legais, a obra de construção licenciada para o lote se considerar concluída e antes de ser emitida a autorização de utilização.
6. Em caso de não celebração da escritura definitiva por motivo imputável ao adjudicatário, e logo que ouvido o interessado em audiência prévia, não havendo motivos atendíveis, considerar-se-á o adjudicatário como desistente, declarando então a câmara municipal a caducidade da adjudicação e do contrato-promessa e os 20% já entregues pelo promitente comprador serão perdidos a favor do Município, ou a caução prestada imediatamente executada, sem prejuízo de outras cláusulas penais que possam inserir-se no contrato-promessa, nos termos gerais de direito.

7. Para efeitos do disposto no nº 3, concluídas as obras, o promitente comprador imediatamente requererá, no prazo máximo de 30 dias, a celebração da escritura definitiva de compra e venda dos lotes, podendo no entanto o referido prazo ser prorrogado pela câmara municipal, a pedido fundamentado dos interessados.

Artigo 11.º

Construções

A construção das edificações projetadas para os lotes é realizada por empreiteiro qualificado, de livre escolha do adquirente e por sua conta e risco, e, sendo o caso, também em obediência ao projeto de arquitetura disponibilizado pela autarquia, sem prejuízo, neste último caso, das alterações legais e devidamente autorizadas pelo Município e, em matéria de direitos autorais, quando aplicável, pelo projetista.

CAPITULO II

CLÁUSULAS ESPECIAIS

Artigo 12.º

Obrigações do adjudicatário

1. Não será permitida a alienação do lote durante os dez (10) anos subsequentes à aquisição deste, sob pena de, em caso de incumprimento e na ausência de motivo atendível, a ponderar devida e fundamentadamente pela câmara municipal, dever o adquirente indemnizar o Município em 10% do valor que vier a ser apurado para o imóvel à data do incumprimento, mediante avaliação do imóvel que a autarquia mandará promover.
2. Cada concorrente só poderá adquirir um lote de terreno por cada procedimento de alienação.

Artigo 13.º

Falsas declarações

No caso de verificação de falsas declarações, o concorrente será imediatamente excluído do concurso, sem prejuízo da efetivação das responsabilidades civis ou criminais que ao caso houver lugar.

Artigo 14.º

Casos omissos

Os casos omissos serão decididos por deliberação da câmara municipal, sujeita a posterior ratificação da assembleia municipal.

Artigo 15.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicitação, nos termos legais.