



CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

Departamento de Administração Urbanística

REGULAMENTO MUNICIPAL

DE

ATRIBUIÇÃO DE LOTES

APROVADO EM REUNIÃO DA
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE 16/4/82

ÍNDICE

CAPÍTULO I PROCESSO DE CEDÊNCIA

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 1º - Do regime	4
Artigo 2º - Da atribuição	4
Artigo 3º - Entrada do projecto	5
Artigo 4º - Realização da escritura	5

Secção II

Regras dos Concursos Destinados a Agregados Familiares Para Habitação Própria

Artigo 5º - Admissibilidade a concurso	5
Artigo 6º - Prestação de declarações	6
Artigo 7º - Prestação de caução	6
Artigo 8º - Documentos de prova	6
Artigo 9º - Prioridade de acesso aos lotes	6

Secção III

Regras dos Concursos Destinados a Entidades Privadas Para Habitação de Renda Limitada

Artigo 10º - Admissibilidade a concurso	7
Artigo 11º - Prestação de declarações	7
Artigo 12º - Prestação de caução	7
Artigo 13º - Documentos prova	7
Artigo 14º - Prioridade no acesso aos lotes	7

CAPÍTULO II PREÇO DOS LOTES

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 15º - Cálculo do custo do lote	8
---	---

Secção II

Lotes Destinados a Agregados Familiares Para Habitação Própria

Artigo 16º - Preço do lote	8
Artigo 17º - Fórmula a utilizar	8
Artigo 18º - Lote destinado a vários fogos	9
Artigo 19º - Lote destinado a habitação própria associada com comércio familiar ou indústria artesanal	9

Secção III	
Lotes Destinados a Entidades Privadas	
Não Incluídas na Secção Anterior	
Artigo 20º - Lote destinado a habitação de renda limitada	9
Artigo 21º - Lote destinado a habitação de renda livre	9
Artigo 22º - Lote destinado a fins não habitacionais	10
Secção IV	
Lotes Destinados a Entidades Cooperativas	
Artigo 23º - Lote destinado a habitação	10
Artigo 24º - Lotes destinado a fins não habitacionais	10
Secção V	
Lotes Destinados a Entidades Públicas	
Artigo 25º - Lote destinado a qualquer fim	11
Secção V-A	
Lotes Destinados a Associações que promovam fins Culturais,	
Desportivos, Recreativos e Sociais de Apoio à Infância e Terceira Idade	
	11
Secção VI	
Lotes nas Povoações Rurais	
Artigo 26º - Lote destinado a qualquer fim	10
CAPÍTULO III	
FORMA DE PAGAMENTO	
Artigo 27º - Regime geral	11
CAPÍTULO IV	
CONDIÇÕES DE CEDÊNCIA	
Artigo 28º - Início da construção	12
Artigo 29º - Conclusão da construção	13
Artigo 30º - Possibilidade de venda	13
Artigo 31º - Utilização	13
CAPÍTULO V	
ESPECIFICIDADES DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	
Artigo 32º - Período de cedência	14
Artigo 33º - Direito de preferência	14
Artigo 34º - Condições de reversão	14

CAPÍTULO I
PROCESSO DE CEDÊNCIA

Secção I
Disposições Gerais

Artigo 1º
Do regime

Os lotes de terreno serão cedidos:

- 1 - Em propriedade plena ou direito de superfície, de acordo com a vontade dos adquirentes, quando destinados a:
 - a) agregados familiares para habitação própria;
 - b) entidades privadas para habitação de renda livre;
 - c) entidades privadas para fins não habitacionais.
- 2 - Em propriedade plena quando destinados a:
 - a) entidades privadas para habitação de renda limitada;
 - b) entidades cooperativas quando a totalidade das infraestruturas sejam por estas realizadas;
 - c) entidades públicas, quando estas justificarem, do ponto de vista do interesse público, a vantagem do lote ser cedido em propriedade plena.
- 3 - Em direito de superfície quando destinados a:
 - a) entidades cooperativas sendo as infraestruturas realizadas pela Câmara;
 - b) entidades públicas.

Artigo 2º ¹
Da atribuição

A atribuição dos lotes será feita por:

- 1 - Concurso, quando destinados a:
 - a) agregados familiares para habitação própria
 - b) entidades privadas para habitação de renda limitada
- 2 - Hasta pública, quando destinados a:
 - a) entidades privadas para habitação de renda livre
 - b) entidades privadas, para fins não habitacionais, sem prejuízo de preceituado na alínea a) do número seguinte.
- 3 - Acordo directo, quando destinado a:
 - a) entidades privadas, para fins não habitacionais, desde que a Câmara reconheça o interesse público do empreendimento
 - b) entidades privadas para fins industriais
 - c) entidades cooperativas
 - d) entidades públicas

¹ alteração aprovada em reunião de Assembleia Municipal de 27/9/96

- 4 - No caso específico do Bairro da Malagueira, a Câmara Municipal poderá ceder por acordo directo:
- a) um segundo lote aos munícipes que pretendam aumentar o seu fogo, sendo o seu preço de custo calculado a valores correntes sem qualquer subsídio;
 - b) lotes contíguos aos dos munícipes que pretendam aumentar os seus estabelecimentos comerciais, sendo o seu preço de custo calculado a valores correntes, acrescido da percentagem resultante da subida média dos valores de arrematação dos lotes, nas duas anteriores Hastas Públicas.

Artigo 3º

Entrada do projecto

- 1 - Se o lote estiver sujeito a projecto a fornecer pela Câmara, o pedido de aprovação do mesmo deverá dar entrada nos serviços municipais até 7 dias após ter sido comunicado ao interessado a atribuição do lote.
- 2 - Quando aquela sujeição não se verifique, o prazo para a entrada do projecto será:
 - a) 4 meses, nos lotes destinados a agregados familiares para habitação própria;
 - b) 6 meses, nos restantes casos.
- 3 - O não cumprimento destes prazos implica a anulação da inscrição.

§ **único** - A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo para a entrada do projecto, poderá a Câmara prorrogá-lo por período igual a metade do prazo inicialmente fixado.

Artigo 4º

Realização da escritura

A escritura de venda ou cedência dos lotes só será realizada após o respectivo projecto de construção ser aprovado pela Câmara.

Secção II

Regras dos Concursos Destinados a Agregados Familiares Para Habitação Própria

Artigo 5º ²

Admissibilidade a concurso

- 1 - Só serão admitidos a concurso os agregados familiares que não possuam habitação própria no concelho.
- 2 - Nas freguesias rurais são os seguintes os critérios de prioridade de acesso aos lotes:
 - a) residência na freguesia seguido por actividade laboral na mesma, no caso de freguesia rural;
 - b) condições de habitabilidade;

² alteração aprovada em reunião de Assembleia Municipal de 23/4/92

- c) distância da habitação ao local de trabalho caso não sejam da mesma povoação.

Artigo 6º

Prestação de declarações

No acto da inscrição serão prestadas declarações referentes à propriedade de habitação no concelho, condições de habitabilidade, composição e rendimento do agregado familiar.

§ único - a falsidade das declarações prestadas implica a anulação da inscrição.

Artigo 7º

Prestação de caução

No acto da inscrição os interessados depositarão uma caução, cujo montante será fixado pela Câmara, a qual reverterá para o município em caso de desistência ou anulação da inscrição.

Artigo 8º

Documentos de prova

- 1 - Após a atribuição do lote, os interessados farão entrega, no prazo máximo de 30 dias, dos seguintes documentos:
 - a) certidão da Repartição de Finanças de Évora, comprovativa de que nenhum dos elementos do agregado familiar é proprietário de habitação no concelho;
 - b) certidão da entidade patronal comprovativa do vencimento de cada elemento do agregado familiar;
 - c) atestado da Junta de Freguesia comprovando a composição do agregado familiar.
- 2 - O não cumprimento daquele prazo implica a anulação da inscrição.

§ único - A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento daquele prazo, poderá a Câmara prorrogá-lo por períodos de 30 dias.

Artigo 9º

Prioridade no acesso aos lotes

- 1 - Caso seja insuficiente o número de lotes disponíveis proceder-se-á à exclusão do número excedente de interessados.
- 2 - São os seguintes os critérios de prioridade no acesso aos lotes:
 - a) condições de habitabilidade;
 - b) distância da habitação ao local de trabalho caso não sejam na mesma povoação.

Secção III
Regras dos Concursos Destinados a Entidades Privadas
Para Habitação de Renda Limitada

Artigo 10º

Admissibilidade a concurso

As condições de admissibilidade serão aprovadas pela Câmara no momento da abertura de cada concurso e tendo em atenção as características dos lotes a atribuir.

Artigo 11º

Prestação de declarações

No acto da inscrição serão prestadas declarações de acordo com impresso para o efeito organizado pela Câmara

§ único - A falsidade das declarações prestadas implica a anulação da inscrição.

Artigo 12º

Prestação de caução

No acto da inscrição os interessados depositarão uma caução, cujo montante será fixado pela Câmara, a qual reverterá para o município em caso de desistência ou anulação da inscrição.

Artigo 13º

Documentos de prova

- 1 - Após atribuição do lote os interessados farão entrega, no prazo máximo de 30 dias, dos documentos destinados a comprovar as declarações referidas no artigo 11º.
- 2 - O não cumprimento daquele prazo implica a anulação da inscrição.

§ único - A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o não cumprimento daquele prazo, poderá a Câmara prorrogá-lo por período de 30 dias.

Artigo 14º

Prioridade no acesso aos lotes

Os critérios de selecção dos candidatos serão aprovados pela Câmara no momento da abertura de cada concurso.

CAPÍTULO II PREÇO DOS LOTES

Secção I Disposições Gerais

Artigo 15º

Cálculo do custo do lote

- 1 - A determinação do custo de cada lote será feita a partir do custo global da urbanização do bairro onde se situa, entendida como a soma do custo do terreno com o custo das infraestruturas. Tal soma deverá ser dividida pelo conjunto de lotes existentes no bairro em função do índice de construção permitido e da dimensão de cada um deles.
- 2 - No caso das infraestruturas, em parte ou no todo, serem realizadas pela entidade que adquire o lote, tal deverá figurar na respectiva escritura, e o cálculo do custo do lote será a soma do custo do terreno com o custo da parte das infraestruturas da responsabilidade da Câmara.
- 3 - Para efeito dos números anteriores, o preço do custo do lotes será calculado com base nos custos praticados no momento da atribuição.
- 4 - Quando os lotes a atribuir se situem em bairros já em grande parte urbanizados e que, por isso, se mostre inconveniente recorrer ao calculo do custo global da urbanização, considerar-se-á como preço de custo 15% do custo da construção que seja possível erigir em cada lote.

Secção II

Lotes Destinados a Agregados Familiares Para Habitação Própria

Artigo 16º

Preço do lote

O preço de venda ou cedência dos lotes variará entre 30% e 100% do seu preço de custo em função do rendimento (R) do número de elementos (N) do agregado familiar, de acordo com o determinado no artigo seguinte.

Artigo 17º

Formula a utilizar

$$p = K \frac{R}{N} + 30$$

desde que resulte ser $p < 100\%$
(R em contos)

- 2 - K será fixado pela Câmara podendo ser actualizado anualmente.

3 - Para efeitos de aplicação da fórmula constante no número 1 deste artigo, considera-se:

a) rendimento do agregado familiar, o rendimento ilíquido dos bens próprios dos vários elementos do agregado familiar no ano anterior ao concurso mais o rendimento ilíquido do trabalho dos vários elementos do agregado (incluindo subsídio de alimentação mas não abono de família) considerando para isso o vencimento mensal na altura do concurso multiplicado pelo número de meses que recebem.

b) agregado familiar:

- o conjunto de pessoas que coabitam em economia comum;
- o indivíduo que, vivendo com os pais, já aufera rendimento próprio.

Artigo 18º

Lote destinado a vários fogos

No caso de ser atribuído o mesmo lote a x agregados familiares, tantos quantos o número de fogos a que se destina, a percentagem (p) será

$\sum_{i=1}^x p_i/x$, sendo p_i calculado para cada agregado familiar através da fórmula i definida no artigo anterior.

Artigo 19º

Lote destinado a habitação própria associada com comércio familiar ou indústria artesanal

- 1 - O custo do lote será subdividido em duas parcelas correspondentes uma à habitação e a outra ao comércio familiar ou indústria artesanal.
- 2 - O preço de venda ou cedência será a soma da totalidade da parcela correspondente ao comércio familiar ou indústria artesanal com a percentagem da parcela correspondente à habitação, calculado de acordo com os artigos anteriores.

Secção III

Lotes Cedidos a Entidades Privadas Não Incluídas na Secção Anterior

Artigo 20º

Lote destinado a habitação de renda limitada

O preço de venda do lote será estipulado de acordo com a legislação vigente, em função do custo da construção a levar a efeito no lote.

§ único - No caso da lei ser omissa a este respeito, o preço do lote será 15% do custo da construção, referido ao momento em que esta for vendida.

Artigo 21º

Lote destinado a habitação de renda livre

O preço base da licitação do lote será 100% do seu custo.

Artigo 22º ³

Lote destinado a fins não habitacionais

- 1 - Sendo atribuído em hasta pública, o preço da licitação do lote será de 100% do seu custo.
- 2 - O preço base de licitação do lote poderá descer até 50% do seu custo, por deliberação de Câmara, em função do interesse público do empreendimento.

Secção IV

Lotes destinados a entidades cooperativas

Artigo 23º

Lote destinado a habitação

- 1 - Sendo as infraestruturas realizadas pela Câmara, observa-se o seguinte:
 - a) o preço de cedência do lote variará entre 20% e 90% do seu custo, em função do rendimento e dimensão dos agregados familiares membros da entidade cooperativa;
 - b) para o cálculo da percentagem a que se refere a alínea anterior será utilizada a fórmula:
$$\frac{\sum_{i=1}^x p_i}{x} - 10\%$$
sendo p_i calculado para cada agregado familiar através da fórmula definida no artigo 17º.
- 2 - Sendo as infraestruturas realizadas na totalidade pela entidade cooperativa, o preço de venda do lote será de zero por cento do seu custo, figurando na respectiva escritura que cabe à cooperativa a responsabilidade física e financeira pela realização das mesmas.

Artigo 24º

Lote destinado a fins não habitacionais

- 1 - Sendo as infraestruturas realizadas pela Câmara, observa-se o seguinte:
 - a) o preço de cedência do lote será de 70% do seu custo;
 - b) o preço do lote poderá descer até zero por cento do seu custo, por deliberação da Câmara e em função do interesse público do empreendimento.
- 2 - Sendo as infraestruturas realizadas na totalidade pela entidade cooperativa, aplica-se o preceituado no n.º 2 do artigo anterior.

³ alteração aprovada em reunião de Assembleia Municipal de 13/12/96 .

Secção V
Lotes destinados a entidades públicas

Artigo 25º

Lote destinado a qualquer fim

O preço de cedência do lote será de 100% do seu custo.

Secção V -A ⁴

**Associações que promovam fins Culturais, Desportivos,
Recreativos e Sociais de apoio à Infância e Terceira Idade**

1 - O preço de cedência de terrenos às Associações que promovam na área do concelho qualquer dos fins referenciados supra será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

0,2 % C x AL - sendo C o valor da construção por m² fixado semestralmente na Tabela de Taxas e AL a área do lote.

Secção VI

Lotes nas povoações rurais

Artigo 26º

Lote destinado a qualquer fim

Nas povoações rurais o preço de venda ou cedência dos lotes será sempre igual a um terço dos preços estipulados nos artigos anteriores.

CAPÍTULO III
FORMA DE PAGAMENTO

Artigo 27º ⁵

Regime geral

O regime do pagamento dos lotes variará em função do fim e entidade a que se destina e do regime de cedência adoptado:

1 - Será pago 30% no acto da escritura (ou 10% no momento da arrematação e 20% no acto da escritura, caso a atribuição seja feita em hasta pública) e o restante ao longo de 3 anos, ao juro de 5% ao ano, nos casos seguintes:

a) agregados familiares para habitação própria, quando optarem pelo regime de direito de superfície;

⁴ Aprovado em reunião de Assembleia Municipal de 3/10/93

⁵ Alteração aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 28/6/96

- d) entidades cooperativas para habitação, quando as infraestruturas sejam realizadas pela Câmara
 - e) entidades cooperativas para fins não habitacionais, quando as infraestruturas sejam realizadas pela Câmara.
- 2 - Será pago 75% no acto da escritura (ou 35% no momento da arrematação e 40% no acto da escritura, caso a atribuição seja feita em Hasta Pública) e o restante ao longo de um ano, com juro à taxa legal em vigor à data da celebração da escritura⁶:
- a) agregados familiares para habitação própria quando optarem pelo regime de propriedade plena;
- 3 - As entidades privadas quando adquiram terrenos municipais para fins de interesse público reconhecidos pela Câmara Municipal, quando optarem pelo regime de propriedade plena poderão pagar 25% no momento da escritura e os restantes 75% em 3 prestações anuais à taxa de juro legal em vigor quando efectuarem o pagamento⁷
- 3 -⁸
- 4 -⁹
- 5 - Será pago 100% no acto da escritura (ou 35% no momento da arrematação e 65% no acto da escritura caso a atribuição seja feita em Hasta Pública), nos seguintes casos:
- a) entidades privadas para habitação de renda livre, quando optarem pelo regime de propriedade plena;
 - b) entidades privadas para fins não habitacionais, quando optarem pelo regime de propriedade plena, com excepção do preceituado na alínea b) do número 2.
 - c) entidades públicas.

CAPÍTULO IV CONDIÇÕES DE CEDÊNCIA

Artigo 28º

Início da construção

- 1 - O prazo máximo para início das construções será de :
- a) 6 meses, após a realização das respectivas escrituras, nos casos seguintes:
 - agregados familiares para habitação própria;
 - entidades privadas para habitação de renda limitada;
 - entidades privadas para habitação de renda livre;
 - entidades privadas para fins não habitacionais.

⁶ Alteração aprovada em reunião de Assembleia Municipal de 24/09/99

⁷ Alteração aprovada em reunião de Assembleia Municipal de 24/09/99

⁸ Eliminado com a aprovação do RMAI em Assembleia Municipal de 13/12/93

⁹ Eliminado com a aprovação do RMAI em Assembleia Municipal de 13/12/93

- entidades privadas para habitação de renda livre;
 - entidades privadas para fins não habitacionais.
- b) 12 meses, após a realização das respectivas escrituras, nos casos seguintes:
- entidades cooperativas;
 - entidades públicas.
- 2 - O não cumprimento destes prazos implica a reversão do lotes para a Câmara, recebendo os adquirentes 70% das quantias entregues a título de pagamento, sendo salvaguardados os interesses das entidades financiadoras, caso tenha havido recurso ao crédito.
- § único** - A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento daqueles prazos, poderá a Câmara prorrogá-lo por período de 3 meses.

Artigo 29º

Conclusão da construção

- 1 - O prazo máximo para conclusão das construções será de:
- a) 30, 36 ou 42 meses, após a realização das respectivas escrituras, conforme o rendimento e dimensão do agregado familiar, quando o lote se destinar a agregados familiares para habitação própria;
 - b) 24 meses, após a realização da escritura das respectivas escrituras, nos casos seguintes:
 - entidades privadas para habitação de renda limitada;
 - entidades privadas para habitação de renda livre;
 - entidades privadas para fins não habitacionais;
 - c) 36 meses, após a realização das respectivas escrituras, nos casos seguintes:
 - entidades cooperativas;
 - entidades públicas
- 2 - O não cumprimento destes prazos implica a reversão do lote e respectivas benfeitorias para a Câmara, a qual procederá à sua venda em hasta pública, recebendo o adquirente 80% do valor dessa venda, sendo salvaguardados os interesses das entidades financiadoras, caso tenha havido recurso ao crédito.
- § único** - A requerimento do interessado; e apreciado o motivo para o não cumprimento daqueles prazos, poderá a Câmara prorrogá-lo por período de 6 meses.

Artigo 30º

Possibilidade de venda

- 1 - É proibida a venda ou cedência do lote e das respectivas construções, sem que o mesmo esteja integralmente pago e as construções concluídas.
- 2 - Por construção concluída entende-se a que possui licença de habitação ou de utilização.

- 3 - Será todavia permitida a oneração do lote, mesmo antes da conclusão das construções, sempre que os adquirentes recorram ao crédito através das entidades financiadoras,
- 4 - No caso do lote se destinar a entidades privadas para habitação de renda limitada, a comercialização das construções, a erigir no lote será da responsabilidade da Câmara.

Artigo 31º

Utilização

Poderão, por deliberação da Câmara, ser impostas condições especiais de utilização que garantam o interesse público do empreendimento, reconhecido pela Câmara no momento da atribuição do lote:

- a) destinado a entidades privadas para fins não habitacionais, quando, de acordo com os números 2 e 3 do artº 22º, o lote for atribuído por preço abaixo do seu custo
- b) destinado a entidades cooperativas para fins não habitacionais; quando, por acordo com o número 1 do artº 24º, o lote for atribuído por preço abaixo de 70% do seu custo.

CAPÍTULO V

ESPECIFICIDADES DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Artigo 32º

Período de cedência

O direito de superfície será cedido pelo prazo de 70 anos, renováveis.

Artigo 33º

Direito de preferência

A Câmara tem preferência, em 1º grau, nas transmissões do direito de superfície por acto inter-vivos.

Artigo 34º

Condições de reversão

No final do prazo a que se refere o artº 32º, e caso não haja interesse na sua renovação, haverá lugar à reversão do lote e construção para a Câmara recebendo o superficiário uma indemnização igual ao montante do valor atribuído às construções no momento da reversão.