



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO Nº 6/2008

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE PRÉDIO URBANO SITO NA RUA COMENDADOR MIGUEL ESGUELHA, NºS 41 A 49, EM VILA FRANCA DE XIRA

PREÂMBULO

O Município de Vila Franca de Xira adquiriu o prédio urbano sito na Rua Comendador Miguel Esguelha, nºs 41 a 49, em Vila Franca de Xira, o qual se localiza numa zona histórica, e é um dos mais antigos da cidade.

Considerando a necessidade de recuperar o mesmo, com respeito pela sua traça original, designadamente preservando os elementos arquitectónicos mais significativos da sua estrutura e fachada, o Município deliberou vender este imóvel em hasta pública, de acordo com as condicionantes do presente regulamento, tendo para o efeito submetido o mesmo a apreciação pública, cuja publicação ocorreu no Diário da República, 2ª Série, nº 36, de 20 de Fevereiro de 2008 e terminou a 03 de Abril de 2008, não tendo sido apresentada qualquer sugestão.

PARTE I REGRAS GERAIS

Art. 1.º (Âmbito de aplicação)

1. O presente Regulamento destina-se a definir o procedimento administrativo de alienação do direito de propriedade, por parte do Município de Vila Franca de Xira, do fogo a construir no primeiro piso e do segundo e terceiro pisos do prédio urbano sito na Rua Comendador Miguel Esguelha, nºs 41 a 49, em Vila Franca de Xira.
2. O primeiro piso do prédio urbano identificado no número anterior não é objecto de regulação pelo presente regulamento, com excepção da fracção correspondente ao fogo a construir, e a propriedade daquele mantém-se na esfera jurídica do Município de Vila Franca de Xira, na parte remanescente.

Art. 2.º (Hasta Pública)

A alienação do direito referido no artigo 1º será efectuada em hasta pública a realizar às ... horas, no dia, em Vila Franca de Xira, nos Paços do Município, a definir por edital.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Art. 3.º (Requisitos da candidatura)

1. A candidatura à hasta pública formaliza-se através do preenchimento do requerimento tipo a fornecer pelos serviços.
2. Com o requerimento deverão ser apresentados os seguintes documentos:
 - a) Comprovativo da prestação de caução no valor de 10% do preço base do prédio urbano a que se candidata o interessado;
 - b) Comprovativo da regularização da sua situação contributiva junto da Segurança Social e das Finanças;
 - c) Declaração subscrita pelo próprio, contendo o número de identificação, a data de emissão do respectivo documento e que cumprirá todas as obrigações decorrentes da aquisição do prédio urbano e as normas legais aplicáveis.
 - d)
 1. Declaração de que tem a possibilidade de apresentar o pedido de licenciamento da construção no prazo de 180 dias a contar da data da atribuição do direito referido no artigo 1º.
 2. Declaração de que tem a possibilidade de construir e concluir a obra no prazo de dois anos a contar da data do deferimento do pedido de licenciamento, e de que efectuará a demolição do edifício de imediato, logo que lhe seja notificada a deliberação da câmara municipal de atribuição do direito referido no artigo 1º.

Art. 4.º (Da caução)

1. Cada candidato deverá prestar uma caução de 10% do preço base do valor da licitação do prédio urbano a alienar a que se candidata, no âmbito da presente hasta pública, ou caso esta fique deserta, no âmbito do ajuste directo, no prazo de oito dias a contar da data em que o valor da negociação estiver definido e antes da deliberação da câmara municipal que atribua o direito referido no artigo 1º.
2. Sendo-lhe atribuído o direito referido no artigo 1º essa quantia assumirá a natureza de princípio de pagamento e será deduzida no preço total. Em caso de preterição o candidato terá direito ao reembolso da quantia prestada, sem juros.
3. Em caso de desistência, sem causa considerada justificativa:
 - a) Devolver-se-á 50% da caução a que se refere o número 1 do presente artigo, se for comunicada antes da decisão de atribuição do direito referido no artigo 1º, a alienar, pela Câmara Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- b) Caso seja comunicada após tal deliberação, o candidato não terá direito a qualquer reembolso.
4. A devolução das quantias previstas nos números 2 e 3 da alínea a) deste artigo será realizada no prazo de 30 dias.

Art.5º (Da situação do prédio)

1. O prédio urbano a que se reporta o presente regulamento é composto actualmente por dois pisos, R/C e primeiro andar.
2. O prédio urbano necessita actualmente de obras de manutenção e conservação extraordinárias.

Art.6º (Do prédio a edificar)

1. Sem prejuízo do disposto nos números 2 e 3 do presente artigo, o concorrente a quem for atribuído o direito referido no artigo 1º, compromete-se a apresentar um projecto a aprovar pela Câmara Municipal, de acordo com o estudo prévio anexo e respectiva memória descritiva, que fazem parte integrante do presente regulamento, a suas expensas.
2. Podem ser apresentados projectos que contenham alterações à tipologia, número de fogos e finalidades definidos no estudo prévio anexo e respectiva memória descritiva, que fazem parte integrante do presente regulamento.
3. Não é permitido atribuir a finalidade de comércio a qualquer fogo nem acumular finalidades, com excepção do fogo atribuído ao Município, o qual se destinará a comércio e/ou serviços.
4. O processo a que se reporta o projecto é um processo de licenciamento completo, que será apreciado nos termos da legislação em vigor para o licenciamento de obras de edificação.
5. O concorrente a quem for atribuído o direito referido no artigo 1º terá de apresentar na Câmara Municipal um projecto de acordo com a sua proposta e requerer o pedido de licenciamento da construção no prazo de 180 dias a contar da data da atribuição do referido direito e construir e concluir a obra no prazo de dois anos a contar da data do deferimento do pedido de licenciamento, assim como efectuar a demolição do edifício de imediato, logo que lhe seja notificada a deliberação da câmara municipal de atribuição do direito referido no artigo 1º.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

6. O concorrente a quem for atribuído o direito referido no artigo 1º fica isento do pagamento das taxas de licenciamento, nomeadamente licenças de construção, TRIU, PH, e licenças de utilização, ficando no entanto obrigado a pagar todos os encargos fiscais que forem devidos, nomeadamente o Imposto de Selo, IMTe IMI.
7. Quaisquer alterações que venham a ocorrer no futuro e não se insiram no presente regulamento ficam sujeitas a um pedido de licenciamento autónomo e não beneficiam de qualquer isenção de taxas.
8. As obras que se reportam à execução do presente processo de licenciamento devem respeitar o cronograma de execução da obra, o qual deve ficar conforme com o prazo indicado na parte final do número três do presente artigo.
9. O concorrente a quem for atribuído o direito referido no artigo 1º terá de entregar ao Município o piso correspondente ao R/C, excepto a fracção correspondente ao fogo de habitação, em condições de utilização, livre e devoluto de pessoas e bens, e sem direito a exigir qualquer indemnização pelas obras de construção realizadas, inerentes à execução do projecto aprovado, e sem direito de retenção, logo que o mesmo se encontre em condições de ser usado.
10. O processo de legalização do prédio construído junto da repartição de finanças e da conservatória do registo predial será feito pelo Município de Vila Franca de Xira e pela entidade a quem for atribuído o direito de propriedade do segundo e terceiro pisos do prédio urbano suportando cada parte as despesas relativas à legalização do seu direito.
11. O R/C terá como finalidade habitação ou serviços, no que respeita ao fogo a construir, comércio e/ou serviços na parte remanescente, propriedade do Município, e o segundo e terceiro pisos terão como finalidade habitação ou serviços.

PARTE II DO CONCURSO PÚBLICO

Art. 7.º (Do Edital)

1. O edital de abertura do concurso será afixado nos lugares públicos do costume e publicado pelo menos em dois jornais do concelho e dele constarão obrigatoriamente:
 - a) Localização, área, quantidade e demais informações relativas ao direito de propriedade referido no artigo 1º;
 - b) A necessidade de prestar caução, nos termos do artigo 4.º;



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- c) As datas e horas de abertura e encerramento das diversas fases do concurso;
- d) O local e horas onde poderão ser prestados esclarecimentos e entregues as propostas em envelope fechado e lacrado e onde devem ser feitas as inscrições, apresentado o processo de licenciamento e realizada a licitação oral.

Art. 8.º

(Da entrega das propostas)

1. As propostas de compra deverão especificar o direito referido no artigo 1º e deverão ser entregues até ao último dia e hora indicados no edital de abertura do concurso em envelope fechado e lacrado, identificado por fora apenas com o nome do concorrente.
2. O valor das propostas de compra só será conhecido com a abertura dos envelopes, em sessão pública em local a designar, no dia útil imediatamente a seguir ao termo do prazo para entrega das propostas previsto no edital de abertura do concurso.

Art. 9.º

(Da hasta pública)

1. Conhecidos os valores das propostas de compra, proceder-se-á em acto contínuo à licitação oral entre os concorrentes em relação ao direito referido no artigo 1º, devendo constar da acta da reunião os lanços referidos.
2. Não serão admitidos lanços inferiores a 6.500,00 €, a partir do valor da proposta mais elevada, sobre a qual se iniciará a licitação.
3. Sem prejuízo do disposto na parte IV, só poderão participar na licitação verbal os concorrentes que tiverem cumprido todos os requisitos exigidos neste Regulamento, designadamente quanto à prestação de caução e à entrega e conteúdo das propostas.

Art. 10.º

(Da atribuição)

1. Finda a licitação, anotam-se as propostas recebidas e o preço máximo atingido, elementos que servirão de base à atribuição definitiva do direito.
2. Se não houver licitações, serão tomadas em consideração apenas as propostas apresentadas nos envelopes fechados e lacrados.
3. Caso haja duas ou mais propostas base de igual valor e os concorrentes não quiserem licitar, far-se-á um sorteio entre os referidos proponentes, no acto da hasta pública, anotando-se a ordem pela qual foram sorteados para permitir a elaboração da lista definitiva e a consequente aplicação do art. 9.º n.º 1:



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- a) Não estando todos presentes no acto da hasta pública, serão notificados em carta registada com aviso de recepção para um dia e hora em que o sorteio terá lugar;
 - b) O sorteio será feito apenas entre aqueles que estiverem presentes nesse dia e hora, sendo que os faltosos são colocados em último lugar desse grupo de concorrentes, só se sorteando entre eles se os anteriores vierem a desistir.
4. A lista definitiva de atribuição será apresentada para deliberação na primeira reunião de Câmara que estiver agendada.
 5. Após a deliberação referida no número anterior, os contemplados serão notificados através de carta registada.

Art.11.º

(Dos critérios da atribuição definitiva)

O critério da atribuição basear-se-á apenas nos montantes oferecidos ao longo de várias fases do concurso, sendo atribuído o direito referido no artigo 1º à proposta de valor mais elevado.

Art. 12.º

(Do direito de propriedade atribuído)

1. A atribuição do direito referido no artigo 1º será feita de acordo com os critérios referidos no artigo 9.º.
2. Desistindo o contemplado, o direito referido no artigo 1º será atribuído ao candidato que tiver feito a proposta de valor imediatamente inferior, tenha ou não estado presente na licitação oral, e assim sucessivamente até à última recusa ou desistência.

PARTE III

DOS CONTRATOS E PROCEDIMENTOS

Art. 13.º

(Conteúdos dos contratos)

Das escrituras de compra e venda do direito referido no artigo 1º constarão sempre de modo expresse os eventuais ónus a que cada proprietário fica sujeito.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Art. 14.º (Da afixação do preço)

O preço base de venda do direito referido no artigo 1º é de € 65.000,00 (sessenta e cinco mil euros).

Art. 15.º (Modo de pagamento)

1. O pagamento do direito referido no artigo 1º será feito na Tesouraria da Câmara Municipal e do seguinte modo:
 - a) 10% no acto da inscrição, conforme estabelecido no artigo 4.º;
 - b) 30% nos trinta dias subsequentes à recepção referida no artigo 10.º n.º 5;
 - c) 60% no acto da realização da escritura, a ter lugar no prazo máximo de cento e oitenta dias após a emissão da licença de utilização da totalidade do prédio urbano.
2. Havendo diferença entre o preço base e a proposta do corrente, o acerto das percentagens será feito na altura do pagamento referido em b).
3. No valor das propostas, presume-se sempre que o IVA não está incluído, somando-se ainda as despesas fiscais a satisfazer.
4. Caso a hasta pública fique deserta e o direito atribuído ao concorrente, referido no artigo 1º, resulte de ajuste directo por negociação, este deverá depositar 10% do valor negociado no prazo de oito dias a contar da data da realização do ajuste directo, 30% desse valor nos trinta dias subsequentes à recepção referida no artigo 10º nº 5 e o restante (60% desse valor) no acto da realização da escritura, a ter lugar no prazo máximo de cento e oitenta dias após a emissão da licença de utilização da totalidade do prédio urbano.

PARTE IV DO INCUMPRIMENTO

Art. 16.º (Da exclusão)

1. São, entre outros, motivos de exclusão dos candidatos:
 - a) Não preencherem os requisitos do artigo 3.º;



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- b) Não terem entregue no prazo de validade do concurso os documentos referidos no artigo 3.º ou a proposta de compra;
 - c) Terem apresentado dolosamente falsas ou inexactas declarações ou usarem de qualquer outro meio fraudulento para obterem o direito referido no artigo 1º, sem prejuízo do procedimento judicial a que haja lugar.
2. Os candidatos excluídos nos termos da alínea a) do número 1, ficam equiparados, quanto aos efeitos, aos casos de desistência sem causa considerada justificada.

Art. 17.º (Consequências do incumprimento)

- 1. O não cumprimento do estabelecido na alínea a) do número 1 do artigo 15.º implica a não aceitação da candidatura.
- 2. O não cumprimento das alíneas b) e c) do mesmo artigo 15º acarreta a exclusão do concorrente faltoso, com a consequente perda do direito de aquisição, revertendo para a Câmara Municipal todas as quantias pagas até ao momento.
- 3. Em caso de, sem justificação aceitável, falta de comparência à escritura, ou de apresentação de documentos imprescindíveis à sua realização, até à data prevista para a sua celebração, aplicar-se-á o mesmo regime previsto no número anterior.

Art. 18.º (Nulidades)

São nulos e de nenhum efeito os actos ou contratos celebrados em violação do disposto neste regulamento.

PARTE V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.19º (Hasta Pública Deserta)

Caso a hasta pública fique deserta será aberto novo procedimento, para alienação do imóvel por ajuste directo, aceitando-se propostas para negociação e/ou contactando-se directamente potenciais interessados.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Art. 20.º (Dúvidas e lacunas)

Todos os casos omissos e as dúvidas surgidas na aplicação deste regulamento serão resolvidos mediante despacho da Presidente da Câmara ou do Vereador do Pelouro, em caso de delegação.

Art. 21.º (Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor dez dias após a sua publicação.