



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEIS PARA (A DEFINIR)

(com as alterações aprovadas pela Assembleia Municipal em 22/02/2011)

PARTE I REGRAS GERAIS

Art. 1.º (Âmbito de aplicação)

O presente Regulamento destina-se a regular o procedimento administrativo de alienação do direito de propriedade de imóveis (a definir), por parte do Município de Vila Franca de Xira, para (a definir) na parcela de terreno sita ..., conforme consta da planta anexa e que faz parte integrante do presente regulamento.

Art. 2.º (Hasta Pública)

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

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 mínimo de 10% do preço base do imóvel a que se candidata o interessado;
 - b) Comprovativo da regularização da 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, declarando que cumprirá todas as obrigações decorrentes da aquisição do imóvel e as normas legais aplicáveis.
 - d) Outras declarações necessárias, a definir.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Art. 4.º (Da caução)

1. Cada candidato deverá prestar uma caução mínima de 10% do preço base do imóvel a que se candidata, no âmbito da 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 1.º.
2. Sendo-lhe atribuído o imóvel 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 imóvel pela Câmara Municipal.
 - b) Caso seja comunicada após tal deliberação, o candidato não terá direito a qualquer reembolso.
4. A devolução das quantias previstas no número 2 e na alínea a) do número 3 deste artigo será realizada no prazo de 30 dias.

PARTE II DO CONCURSO PÚBLICO

Art. 5.º (Do Edital)

1. O edital de abertura do concurso será afixado nos lugares públicos do costume e publicado pelo menos num jornal diário e num jornal semanal e local do concelho e dele constarão obrigatoriamente:
 - a) Localização, área, e preço base do imóvel;
 - b) A necessidade de prestar caução, nos termos do artigo 4.º;
 - 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, apresentados os projectos e realizada a licitação oral.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Art. 6.º (Da entrega das propostas)

1. As propostas de compra deverão especificar o imóvel a que se referem 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. 7.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 imóvel a que se candidatam, devendo constar da acta da reunião os lances referidos.
2. Os lances deverão ser definidos em cada situação, pela Câmara Municipal
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. 8.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.
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:
 - 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;



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- 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 concorrentes serão notificados através de carta registada.

Art. 9.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 imóvel à proposta de valor mais elevado.

Art. 10.º (Do imóvel atribuído)

- 1. A atribuição do imóvel será feita de acordo com os critérios referidos no artigo 9.º.
- 2. Desistindo o contemplado, o imóvel 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. 11.º (Conteúdos dos contratos)

Das escrituras de compra e venda do imóvel constarão sempre de modo expresso os eventuais ónus a que cada proprietário fica sujeito.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Art. 12.º (Da afixação do preço)

O preço base de venda do imóvel será definido em cada situação, tendo em conta os critérios estabelecidos, acrescido de impostos, taxas, despesas administrativas a realizar e outros custos.

Art. 13.º (Modo de pagamento)

1. O pagamento do imóvel será feito na Tesouraria da Câmara Municipal e do seguinte modo:
 - a) 10% (alterável e a definir) no acto da inscrição, conforme estabelecido no artigo 4.º;
 - b) 30% (alterável e a definir) nos trinta dias subsequentes à recepção referida no artigo 8º n.º 5;
 - c) 60% (alterável e a definir) no acto da realização da escritura, a ter lugar no prazo máximo de cento e oitenta dias após o pagamento referido na alínea b).
2. Havendo diferença entre o preço base e a proposta do corrente, o acerto das percentagens será feito na altura do pagamento referido na alínea b) do número anterior.
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 imóvel atribuído ao concorrente, 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 8º 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 autorização de utilização da totalidade do edifício.

PARTE IV DO INCUMPRIMENTO

Art. 14.º (Da exclusão)

1. São, entre outros, motivos de exclusão dos candidatos:



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- a) Não preencherem os requisitos do artigo 3.º;
 - 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 imóvel, 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. 15.º (Consequências do incumprimento)

1. O não cumprimento do estabelecido na alínea a) do número 1 do artigo 13.º implica a não aceitação da candidatura.
2. O não cumprimento das alíneas b) e c) do mesmo artigo 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. 16.º (Nulidades)

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

PARTE V DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17.º (Hasta Pública Deserta)

Caso a hasta pública fique deserta, proceder-se-á de imediato à 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. 18.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. 20.º (Entrada em vigor)

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