



*Aguiar*  
*à vossa*  
*Beira*  
*Município*

Regulamento Municipal para Alienação de 17 Lotes para Autoconstrução de  
Habitação Própria e Permanente no Loteamento da Cumieira

## **NOTA JUSTIFICATIVA**

Pretende o executivo camarário promover um programa de revitalização económica e social do concelho, com o intuito de dinamizar e desenvolver o tecido rural e a economia local, e promover a fixação de agregados familiares e o desenvolvimento sustentável.

Dispondo o Município de Aguiar da Beira de lotes de terreno, dos quais é dono e legítimo proprietário e que integram o domínio privado da autarquia, pode o mesmo proceder à sua alienação, no respeito pelo princípio da igualdade, da transparência e da prossecução do interesse público.

A criação do presente regulamento pretende delinear critérios objetivos e claros, a fim de permitir que a alienação dos lotes de terreno, destinados a autoconstrução de habitação própria e permanente por parte dos adquirentes, se realize de forma justa e rigorosa para que todos os interessados acedam em igualdade de circunstâncias.

Nestes termos e com as finalidades atrás enunciadas, a Excelentíssima Assembleia Municipal e Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nas alíneas h), i) e n) do n.º 2, do artigo 23.º conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei 75/2013, de 12 de setembro, aprova o presente regulamento.

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Norma habilitante**

O presente regulamento é elaborado nos termos e ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º, e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e, ainda, de harmonia com o que dispõem as alíneas h), i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º, conjugadas com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, e com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei 75/2013, de 12 de setembro.

##### **Artigo 2.º**

##### **Objeto**

O presente regulamento estabelece e define as regras de acesso à alienação, em propriedade plena dos lotes de terrenos localizados na freguesia da União de Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, propriedade do Município e destinados à autoconstrução de habitação própria permanente – Loteamento da Cumieira.

**Artigo 3.º**  
**Destinatários**

1 - A alienação dos lotes a que se refere o presente regulamento tem por destinatários, pessoas singulares nacionais ou estrangeiros, maiores de 18 anos, e que sejam residentes no concelho há mais de dois anos ou que, embora não residentes, mantenham relação laboral no mesmo há pelo menos dois anos, e que:

- a) Não possuam habitação própria;
- b) Não possuam terreno apto para a construção de habitação no concelho de Aguiar da Beira.

2 - No caso de cônjuges, ou situação equiparada, nos termos da Lei 7/2001, de 11 de maio, na redação da Lei 23/2010, de 30 de agosto, quando o agregado familiar não seja residente no concelho, poderá ser candidato desde que um dos membros do casal mantenha relação laboral no concelho há mais de 2 anos, e desde que ambos preencham os requisitos das alíneas a) e b) do n.º 1.

**Artigo 4.º**  
**Edificação dos lotes**

A realização de qualquer operação urbanística nos lotes a alienar deve observar as normas legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Diretor Municipal, no regime jurídico de urbanização e edificação, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção, e as normas técnicas de construção referidas no Capítulo III (“Das Normas e Limites à Construção e ao Uso”), estabelecidas no presente regulamento.

**Artigo 5.º**  
**Gestão e desenvolvimento do procedimento**

1 - O desenvolvimento do procedimento de alienação previsto no presente regulamento incumbe exclusivamente à Câmara Municipal de Aguiar da Beira, através da Divisão de Obras, Ordenamento do Território, Ambiente e Desenvolvimento, ou às unidades orgânicas a quem sejam cometidas atribuições no âmbito do presente regulamento.

2 - A abertura do procedimento de alienação, prevista no capítulo seguinte do presente regulamento, compete ao Senhor Presidente da Câmara.

3 - As competências decisórias previstas no presente regulamento são exercidas pela Câmara Municipal de Aguiar da Beira, sem prejuízo da faculdade de delegação e subdelegação.

## CAPÍTULO II

### Procedimento de atribuição dos lotes

#### Artigo 6.º

#### Publicitação

O procedimento inicia-se por deliberação da Câmara Municipal a publicitar através de edital e nos termos do artigo 56.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado em anexo à Lei 75/2013, de 12 de setembro, bem como por outros meios que se considerem convenientes, devendo constar:

- a) A indicação da data de abertura do procedimento e respetivo prazo de entrega de candidaturas;
- b) A identificação dos lotes, localização, área, quantidade e características;
- c) Tipo e características das habitações a construir;
- d) O local onde podem ser consultadas as normas, bem como as regras que regem a construção e edificação, e uso dos lotes;
- e) O uso a que o mesmo se destina, bem como o número de pisos de construção permitidos;
- f) A indicação do preço por metro quadrado (m<sup>2</sup>), do preço total de cada lote de terreno a alienar e a modalidade de pagamento;
- g) Referência à cláusula de inalienabilidade;
- h) A indicação do valor a prestar por caução, e a forma de a prestar;
- i) Os critérios de seleção para atribuição de lotes;
- j) A indicação do prazo da validade do procedimento;
- k) Outros elementos considerados relevantes, como seja a composição do Júri.

#### Artigo 7.º

#### Candidatura

1 - As candidaturas devem ser formalizadas através do formulário próprio a disponibilizar pelo município.

2 - O formulário mencionado no ponto anterior deve ser obrigatoriamente acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Fotocópia do cartão de cidadão ou, em alternativa, do bilhete de identidade e cartão de

**Regulamento Municipal para Alienação de 17 Lotes para Autoconstrução de Habitação Própria e Permanente no Loteamento da Cumieira**

identificação fiscal, do candidato e de todos os elementos do agregado familiar;

b) Fotocópia da cédula pessoal ou boletim de nascimento, no caso de menores que não possuam outro documento de identificação;

c) Fotocópia de título válido de permanência em território nacional ou documento equivalente;

d) Atestado de residência que comprove a composição do agregado familiar e sua residência há mais de 2 anos no concelho;

e) Declaração da situação contributiva da Segurança Social;

f) Fotocópia do contrato de trabalho ou documento comprovativo emitido pela entidade patronal como exerce atividade profissional no concelho há mais de 2 anos;

g) Certidão emitida há menos de 3 meses pela Autoridade Tributária e Aduaneira, com a identificação dos bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar;

h) Certidões emitidas há menos de 3 meses pelos serviços de Autoridade Contributiva e Aduaneira e Segurança Social, em como o candidato e respetivo agregado familiar tem a sua situação tributária e contributiva regularizada;

i) Indicação da tipologia do lote ao qual se candidata.

3 - Apenas é permitida uma candidatura de cada requerente às diferentes tipologias dos lotes.

#### Artigo 8.º

##### Falta de documentos

1 - Caso, após análise dos documentos que instruem a candidatura, se constate a falta de documentos, ou surjam dúvidas, o titular da candidatura será notificado para, no prazo de cinco dias úteis, prestar esclarecimentos ou entregar os documentos solicitados.

2 - A falta de comparência, quando solicitada, ou a falta de entrega de elementos, no prazo estabelecido, constitui declaração tácita de renúncia do procedimento pelo candidato, salvo se devidamente justificada.

3 - Para efeitos do número anterior consideram-se causas justificativas, desde que documentalmente comprovadas, as seguintes:

a) Doença própria ou de elemento do agregado familiar a quem preste assistência inadiável e imprescindível;

b) O exercício de atividade laboral ou a realização de diligências com vista à sua obtenção;

**Regulamento Municipal para Alienação de 17 Lotes para Autoconstrução de Habitação Própria e Permanente no Loteamento da Cumieira**

- c) O cumprimento de obrigações legais;
- d) Qualquer outro motivo considerado atendível.

4 - O júri a que se refere a alínea k) do artigo 6.º do presente regulamento pode, em caso de dúvida relacionada com a candidatura, realizar todas as diligências necessárias com vista a aferir a sua veracidade podendo, inclusive, solicitar às entidades ou serviços competentes a confirmação dos referidos elementos.

5 - Durante a vigência do procedimento ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes de residência, de composição do agregado familiar, é obrigação do candidato informar a Câmara Municipal, dos dados atualizados, através de formulário adequado, em termos similares ao referido no n.º 1 do artigo anterior, a fim de que o processo se mantenha atualizado.

**Artigo 9.º**

**Validade da candidatura**

1 - As candidaturas apresentadas nos termos do artigo 7.º são válidas para todos os procedimentos de alienação que se realizem no prazo de um ano, a contar da data de homologação da lista definitiva de atribuição dos lotes que será elaborada após a realização de um sorteio para atribuição individual de lotes.

2 - Os concorrentes que fiquem em situação de suplência serão considerados pela ordem determinada para a atribuição dos lotes nos termos do presente regulamento, e que por qualquer razão, fiquem disponíveis antes da abertura de novo procedimento de atribuição e dentro do prazo de validade referido no número anterior.

3 - Para efeitos dos números anteriores os concorrentes em situação de suplência só serão definitivamente incluídos no respetivo procedimento de alienação, após confirmarem por escrito o seu interesse, quando notificados para o efeito.

4 - Em caso de confirmação, deverão os serviços proceder à verificação se a condição de acesso ao procedimento se mantém.

**Artigo 10.º**

**Lista provisória**

1 - Findo o prazo de apresentação de candidaturas e realizadas todas as diligências probatórias que se julguem necessárias, o júri do procedimento elabora a lista provisória de ordenação dos candidatos, por ordem de entrada de candidatura nos serviços municipais, tendo sempre por referência o limite do número de lotes e a respetiva tipologia.

2 - Existindo um número de candidaturas superiores ao número de lotes disponíveis, por tipologia, as mesmas ficarão em situação de suplência pelo período de validade do procedimento.

**Artigo 11.º**

**Atribuição individual dos lotes**

- 1 - A atribuição individual dos lotes por candidatura é feita através de sorteio, em sede de ato público, com data e hora a definir pelo Presidente da Câmara ou Vereador com competência delegada.
- 2 - Os candidatos interessados serão previamente convocados, através de carta registada com aviso de receção, para estarem presentes no ato público onde serão sorteados os lotes.
- 3 - Será permitida a troca de lotes entre candidatos, desde que ocorra anuência de partes, devendo esse ato ser formalizado com documento escrito outorgado por ambas as partes, e constar no processo.

**Artigo 12.º**

**Receção de candidaturas em número inferior ao número de lotes**

- 1 - Existindo candidaturas em número inferior ao número de lotes disponíveis, o procedimento prossegue os trâmites regulamentares mencionados nos artigos anteriores.
- 2 - Os lotes que se mantenham por alienar poderão vir a ser atribuídos por decisão da Câmara Municipal, desde que o interessado cumpra com todos os requisitos previstos no presente regulamento.
- 3 - O pedido de alienação de "lote disponível" deverá ser efetuado por requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e devidamente instruído com os documentos mencionados no n.º 2 do artigo 7.º do presente regulamento.

**Artigo 13.º**

**Desistência/renúncia e exclusão preliminar**

- 1 - Considera-se que existe renúncia da candidatura sempre que:
  - a) O candidato seja notificado para prestar esclarecimentos ou para apresentação de documentos e não o faça dentro do prazo estabelecido, sem que seja apresentada justificação aceitável para o incumprimento;
  - b) Não seja prestada caução no prazo estabelecido, sem que seja apresentada justificação aceitável para a sua não prestação;
  - c) Por manifestação de vontade do candidato;
  - d) Quando o presente regulamento atribua tal efeito ao silêncio a uma conduta do

requerente/candidato.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, são excluídos do procedimento os candidatos que prestem falsas ou inexatas declarações, sem prejuízo da responsabilidade criminal ou civil que ao caso couber.

3 - Em caso de renúncia ou de exclusão, o candidato é substituído pelo candidato que se encontre imediatamente a seguir na lista de suplência.

#### Artigo 14.º

##### Reclamações

1 - A todos os candidatos, na sua qualidade de interessados, será reconhecido, nos termos do n.º 1 do artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, de 7 de janeiro, o exercício de serem ouvidos, no prazo de dez dias úteis a contar da data de notificação.

2 - A audiência do interessado deve ocorrer, obrigatoriamente, após a elaboração da lista provisória e da lista de suplência.

3 - No ato público do sorteio, as reclamações serão apresentadas oralmente pelo interessado, e ficarão lavradas em ata, bem como todas as decisões que lhe digam respeito.

4 - Dos atos praticados pelo júri do procedimento, cabe reclamação e recurso nos termos do previsto no Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 15.º

##### Lista definitiva

1 - Após a realização do sorteio, o júri do procedimento elabora a lista definitiva submetendo-a, no prazo de 20 dias úteis, à aprovação da Câmara Municipal.

2 - A lista definitiva é publicitada nos termos definidos no artigo 6.º do presente regulamento.

#### Artigo 16.º

##### Prestação de caução

1 - Após homologação da lista definitiva, os candidatos são notificados para a prestação de caução, correspondente a 10 % do preço total do lote, a cuja aquisição se candidatou, contra a emissão de documento comprovativo, a efetuar na Tesouraria da Câmara Municipal.

2 - A quantia a que se refere o número anterior assumirá a natureza de princípio de pagamento, vulgarmente designado por sinal, sendo deduzida no preço do lote, aquando da celebração da



escritura de compra e venda.

3 - Em caso de renúncia apresentada pelo candidato antes da celebração do contrato de compra e venda, ou ainda em caso de preterição de concorrente, o candidato terá direito à devolução do montante da caução prestada.

4 - O valor da caução reverte, na íntegra, para o Município, quando, após a atribuição do lote, ocorra a exclusão do candidato, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do presente regulamento.

### CAPÍTULO III

#### Das normas e limites à construção e ao uso

O regulamento apenso à planta síntese, referente ao Loteamento da Cumieira, estabelece os princípios e as regras a que devem obedecer todas as intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, na sua área de intervenção, assim como a ocupação, o uso e as condições gerais de edificação e arranjos de espaços exteriores privados.

#### Artigo 17.º

##### Conceitos e definições

1 - Para efeitos de aplicação do presente regulamento são considerados os conceitos urbanísticos e de ordenamento estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Aguiar da Beira, no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Aguiar da Beira (RMUEAB) e no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

2 - Os parâmetros de edificabilidade são os constantes no quadro sinóptico apenso à planta síntese anexa.

#### Artigo 18.º

##### Planta síntese

A planta síntese estabelece o desenho urbano, os lotes, os afastamentos, o polígono para a implantação das edificações, a localização do acesso automóvel ao interior dos lotes, a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva, e o quadro sinóptico.

#### Artigo 19.º

##### Quadro sinóptico

O quadro síntese do loteamento especifica para cada lote: o n.º de lote, a dimensão, a área de implantação total, a área de construção total, a volumetria, o número de pisos, a altura da

fachada, o n.º de fogos, o número de estacionamento, a área de utilização e os índices de ocupação do subsolo.

#### Artigo 20.º

##### Implantação das edificações

- 1 - A delimitação dos lotes deve corresponder exatamente ao previsto na planta síntese do loteamento.
- 2 - Os muros limite das propriedades devem ser implantados à face do limite dos lotes, sendo as fundações implantadas exclusivamente no interior do lote conforme esquema de pormenor constante do loteamento.
- 3 - Os acessos deverão ser efetuados nos locais definidos na planta síntese e com as cotas identificadas.

#### Artigo 21.º

##### Da arquitetura dos edifícios

- 1 - Os alçados e a cobertura devem obedecer rigorosamente aos desenhos constantes do loteamento, com exceção do previsto nos próximos números.
- 2 - Poderão ser propostos pequenos ajustes à localização dos vãos de janelas e portas, devendo sempre cumprir as seguintes condições:
  - a) Os ajustes de localização só poderão ser feitos horizontalmente e nunca na vertical;
  - b) As tipologias e dimensões das janelas e portas dos respetivos pisos terão que ser exatamente as mesmas das constantes nos alçados dos loteamentos, devendo ser tidos em consideração os ritmos de fenestração dos conjuntos das fachadas.
- 3 - Para propor os ajustes referidos no n.º anterior deverão ser apresentadas as seguintes peças:
  - a) Alçados com vermelhos e amarelos, correspondendo os vermelhos à nova proposta de localização dos vãos e os amarelos à localização que fazia parte dos desenhos do loteamento;
  - b) Alçado com o desenho final proposto;
  - c) Memória descritiva com a justificação dos ajustes propostos.
- 4 - Para a apreciação dos ajustes descritos nos números anteriores deverá ser efetuado relatório, subscrito por arquiteto ao serviço do município, que analise, nomeadamente, a adequação das métricas e dos ritmos da fenestração dos conjuntos das fachadas, devendo concluir sobre a

adequação de cada uma e propondo o deferimento ou indeferimento das propostas, enquadrado no contexto do previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 24.º e n.º 4 do artigo 34.º do RJUE.

5 - O relatório descrito no ponto anterior será submetido à apreciação da Câmara Municipal para deliberação.

#### Artigo 22.º

##### Dos arranjos exteriores

1 - Os arranjos exteriores deverão obedecer à estrutura definida nos projetos, nomeadamente em relação aos acessos ou outros elementos expressamente previstos nos projetos, como escadas ou muros.

2 - Não obstante, o descrito no ponto anterior, os arranjos exteriores poderão ser complementados com delimitação de plantações, de definição de áreas através de diferentes pavimentações ou outros elementos, desde que não edificações.

3 - As vedações laterais e tardoaz podem ser em alvenaria/betão ou sebe vivas, devendo a altura das mesmas dar cumprimento ao disposto no artigo 15.º do RMUE.

#### Artigo 23º

##### Dos pormenores construtivos e acabamentos

Os pormenores construtivos e os acabamentos, incluindo os materiais, as cores e demais características técnicas, deverão corresponder exatamente aos constantes nas peças escritas e desenhadas constantes do loteamento.

#### Artigo 24.º

##### Logradouros dos lotes

Os logradouros dos lotes constituem um complemento dos espaços exteriores públicos e têm funções de estar, lazer e de qualificação da paisagem.

#### Artigo 25.º

##### Utilização dos edifícios alteração de uso

Os lotes são destinados exclusivamente para habitação.

#### CAPÍTULO IV

#### Transmissão da propriedade

##### Artigo 26.º

##### Escritura de Compra e Venda

- 1 - Na Escritura pública de Compra e Venda ou documento de igual valor jurídico, devem constar, obrigatoriamente, de modo expresso e inequívoco, as condições, obrigações, restrições de construção e de uso, previstas no capítulo anterior.
- 2 - Para efeitos da celebração da escritura pública, o particular será notificado, para agendamento do dia, local e hora da realização do mesmo.
- 3 - As despesas com a realização do contrato de compra e venda e registo predial são da responsabilidade do adquirente.

##### Artigo 27.º

##### Prazo para a celebração dos Contratos de Compra e Venda

- 1 - Os candidatos constantes da lista definitiva são notificados do ato de atribuição, que ocorre com a homologação da lista definitiva sendo-lhes, simultaneamente, concedido o prazo de trinta dias corridos, a contar da data da aludida notificação, para proceder à data da entrega de documentação necessária.
- 2 - O Contrato de Compra e Venda será celebrado no prazo máximo de 120 dias a contar da notificação da atribuição dos lotes de terreno, em data a indicar pelo município, mediante notificação, com uma antecedência mínima de 15 dias em relação à realização do ato.

##### Artigo 28.º

##### Fixação do preço

O preço de venda dos lotes será fixado por deliberação da Câmara Municipal, tendo em conta o valor do terreno, o custo das infraestruturas e equipamentos.

##### Artigo 29.º

##### Liquidação do preço

A liquidação do preço total do lote é realizada da seguinte forma:

- a) 10 % do valor total do lote, após a aprovação da lista definitiva, através de prestação de caução;
- b) Pagamento do remanescente do valor no ato da celebração do contrato de compra e venda.

## CAPÍTULO V

### Ónus de inalienabilidade e direito de preferência

#### Artigo 30.º

##### Inalienabilidade

1 - A venda dos lotes e as construções neles edificados está sujeita a uma cláusula de inalienabilidade pelo período de cinco anos, contados a partir da data da obtenção da licença de autorização de utilização.

2 - Em casos excecionais, devidamente fundamentados e aceites pela Câmara Municipal, podem ser efetuadas transmissões intervivos dos lotes e respetivas construções neles edificados antes do decurso do prazo referido no número anterior.

3 - O ónus de inalienabilidade deve constar obrigatoriamente da escritura pública de compra e venda, bem como do inerente registo predial.

4 - O ónus de inalienabilidade indicado no número anterior cessa, salvo se outro regime decorrer da legislação aplicável:

- a) Ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente;
- b) Venda em execução fiscal;
- c) Venda por execução de dívidas contraídas com a aquisição do próprio lote, e desde que este tenha sido dado como garantia do crédito obtido;
- d) Automaticamente por decurso do prazo previsto no n.º 1 do presente artigo.

5 - O ónus de inalienabilidade é cancelado mediante certidão da Câmara Municipal.

#### Artigo 31.º

##### Direito de preferência

O Município de Aguiar da Beira gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alienação por ato intervivos, dos lotes e das construções edificadas.

#### Artigo 32.º

##### Perda do direito de aquisição do lote

1 - A falta de apresentação da documentação exigida, no prazo indicado, ou a falta de comparência no ato da celebração da escritura de compra e venda, implica a exclusão do procedimento de alienação, com a consequente perda do direito à aquisição do lote que lhe foi

**Regulamento Municipal para Alienação de 17 Lotes para Autoconstrução de Habitação Própria e Permanente no Loteamento da Cumieira**

atribuído.

2 - Excluem-se do número anterior as situações às quais o candidato apresente requerimento, no qual indique motivos atendíveis do incumprimento e estes sejam considerados justificados pela Câmara Municipal.

**Artigo 33.º**

**Resolução do contrato e reversão do direito de propriedade**

1 - O incumprimento do estatuído no presente regulamento por parte dos particulares adquirentes confere ao Município de Aguiar da Beira o direito à resolução unilateral do contrato de compra e venda, e conseqüente reversão do direito de propriedade, sem direito a qualquer indemnização.

2 - A resolução operada nos termos do número anterior concede ao Município o direito de intentar ação judicial, com vista ao cancelamento da inscrição da propriedade a favor do então adquirente, mediante deliberação expressa nesse sentido.

3 - A não obtenção da licença de construção no prazo de dois anos, após a celebração da escritura pública de compra e venda, implica a resolução do contrato e reversão do direito de propriedade ao Município, sem direito a qualquer indemnização.

**Artigo 34.º**

**Integração de lacunas**

Sem prejuízo da legislação aplicável, as dúvidas e omissões surgidas no âmbito da aplicação do presente Regulamento são resolvidas mediante deliberação da Câmara Municipal.

**Artigo 35.º**

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação, nos termos gerais.

Início de Procedimento	Data de aprovação pela Câmara Municipal	Data de aprovação pela Assembleia Municipal	Data de publicação	Data de entrada em vigor
18/10/2023	21/02/2024	23/02/2024	22/04/2024	23/04/2024

A publicação do presente regulamento em Diário da República pode ser consultada através do seguinte endereço:

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/regulamento/454-2024-862563187>