



FREGUESIA DE CÔTA

Regulamento n.º 532/2021

Sumário: Regime aplicável à alienação de lotes de terreno integrados no domínio privado da Freguesia de Côtã.

Programa FIXAR

Preâmbulo

O contínuo despovoamento do interior de Portugal é um facto que se verifica há já várias décadas, com particular agravamento já no século XXI e sem que as políticas nacionais tenham até agora produzido efeitos que permitam antecipar uma reversão dessa tendência. Tal tendência de despovoamento é particularmente agravada nas freguesias rurais e de baixa densidade, como a freguesia de Côtã, sendo de extrema importância que os órgãos autárquicos adotem as medidas que, cabendo no âmbito das suas competências, lhes permitam mitigar ou até tentar reverter os seus efeitos.

Nesse sentido, a Junta de Freguesia de Côtã entende ser essencial desenvolver medidas de apoio à fixação de população na freguesia de Côtã, bem como de apoio ao desenvolvimento de atividades económicas no seu território, através da criação de um programa denominado FIXAR.

Sendo a freguesia proprietária de diversos prédios com natureza urbana e rústica (terrenos) não afetos ao domínio público, suscetíveis de serem utilizados para fixação de população no seu território, entende estabelecer condições de venda dos referidos terrenos mais favoráveis do que as até aqui vigentes, no sentido de permitir e incentivar a fixação em Côtã das famílias e empresas que aqui pretendem desenvolver atividade económica.

Assim, ao abrigo das disposições legais aplicáveis, nomeadamente dos artigos 112.º n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, artigos 9.º n.º 1 f) e 16.º n.º 1 c) e h) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, a Junta de Freguesia propôs, e a Assembleia de Freguesia aprovou, o seguinte Regulamento.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 — O presente regulamento estabelece o regime aplicável à alienação de lotes de terreno integrados no domínio privado da freguesia de Côtã, destinados a:

- a) Construção de primeira habitação do adquirente e seu agregado familiar;
- b) Construção de infraestrutura(s) para desenvolvimento de atividade económica no sector industrial, do comércio e dos serviços.

2 — A atribuição de lotes de terreno nos termos do presente regulamento visa estimular a fixação de população na freguesia e o desenvolvimento de novas atividades no seu território por parte de pessoas que tenham uma ligação natural à freguesia, razão pela qual o regulamento define as condições subjetivas de acesso ao seu regime.

Artigo 2.º

Objeto da alienação

1 — A Junta de Freguesia divulgará, por meio de edital e divulgação na sua página oficial na internet, os terrenos que integram o objeto de alienação nos termos do presente regulamento e que, no seu conjunto, formarão uma “bolsa de terrenos”.

2 — A “bolsa de terrenos” será atualizada sempre que um deles seja alienado ou a junta de freguesia decida incluir nela um outro que em momento anterior não havia sido ali integrado, sendo a atualização objeto de divulgação nos termos do n.º 1.

3 — A atualização referida no número anterior poderá igualmente decorrer de decisão da Assembleia de Freguesia, por proposta da Junta de Freguesia, de retirar da bolsa um ou mais terrenos que, no prazo de 180 dias contados da sua entrada na bolsa, não tenham sido objeto de qualquer manifestação de interesse nos termos do n.º 1 do artigo 11.º

4 — O presente regulamento prevê as condições específicas de aquisição dos lotes de terreno, consoante se destinem à construção de habitação ou demais finalidades, estejam ou não integrados em loteamento, tenham ou não área superior a 800 m² no caso da habitação, estabelecendo igualmente os ónus associados à aquisição.

Artigo 3.º

Notificações

Todas as notificações a que se refere o presente regulamento poderão ser feitas pessoalmente por membro da Junta de Freguesia, mediante a assinatura de auto pelo notificado, ou por ofício enviado sob registo e com aviso de receção.

Artigo 4.º

Condições de acesso

1 — A aquisição de lotes de terreno nos termos do presente regulamento depende de uma ligação efetiva do adquirente à freguesia de Côta, razão pela qual este terá de cumprir pelo menos um dos seguintes requisitos:

- a) Residir há mais de um ano na freguesia de Côta;
- b) Ter residido, nos últimos dez anos, mais de dois anos na freguesia de Côta;
- c) Ser natural da freguesia de Côta;
- d) Ter relação de parentesco ou afinidade até ao segundo grau da linha reta (avós) que sejam ou tenham sido naturais da freguesia de Côta;
- e) Exercer a sua atividade profissional na freguesia de Côta há mais de um ano.

2 — A residência nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 é determinada por consulta aos cadernos eleitorais.

3 — A naturalidade e relações familiares previstas nas alíneas c) e d) do n.º 1 são demonstradas por documento idóneo.

4 — O exercício da atividade profissional prevista na alínea e) do n.º 1 é atestada por declaração da respetiva entidade.

5 — A demonstração documental das condições de acesso previstas no n.º 1 será dispensada sempre que a Junta de Freguesia considere ser pública e notória a sua verificação.

Artigo 5.º

Causa de Exclusão

1 — Considerando os fins visados com o presente regulamento, é causa de exclusão do acesso às condições de aquisição nele previstas o facto de o interessado, ainda que cumprindo as condições de acesso no artigo 4.º, possuir prédio rústico ou urbano na freguesia que corresponda a ou lhe permita efetuar construção com o fim pretendido.

2 — A verificação da inexistência da causa de exclusão prevista no n.º 1 compete à Junta de Freguesia, que poderá solicitar ao interessado a competente prova ou declaração sob compromisso de honra.

Artigo 6.º

Limitação

A aquisição de terrenos nos termos do presente regulamento está limitada a um em cada uma das modalidades (primeira habitação ou desenvolvimento de atividade económica) por parte de cada interessado que reúna as condições de acesso, ficando os demais membros do seu agregado familiar impedidos de aceder ao presente programa enquanto o integrem.

CAPÍTULO II

Habitação

Artigo 7.º

Infraestruturas

1 — Os lotes de terreno da bolsa destinados a habitação poderão ser divididos em duas categorias, designados por “terrenos em loteamento” ou “terrenos fora de loteamento”, consoante sejam colocados à disposição dos interessados com as infraestruturas concluídas ou não.

2 — Poderão ser colocados em bolsa de “terrenos em loteamento” os que, não tendo as infraestruturas concluídas, as tenham previstas ou em fase de conclusão, caso em que o contrato de venda do respetivo terreno deverá prever os termos em que a Junta de Freguesia fica vinculada à respetiva conclusão.

Artigo 8.º

Área de Referência e Preços

1 — A área de referência considerada para determinação do preço acessível dos terrenos para construção de primeira habitação é fixada em 800 m² (oitocentos metros quadrados), sendo a eventual área excedente alienada aos preços atualmente vigentes, nos termos dos números subsequentes.

2 — O preço de venda de lote de terreno para primeira habitação é assim fixado em:

- a) 5,00 euros por metro quadrado até à área de 800 m², se terreno fora de loteamento;
- b) 6,50 euros por metro quadrado até à área de 800 m², se terreno em loteamento;
- c) 12,50 euros por metro quadrado na área excedente a 800 m², se terreno fora de loteamento e se tratar de terreno com rocha;
- d) 15,00 euros por metro quadrado na área excedente a 800 m², se terreno fora de loteamento e se tratar de terreno sem rocha ou se for terreno em loteamento.

CAPÍTULO III

Desenvolvimento de Atividade Económica

Artigo 9.º

Postos de Trabalho

1 — A atribuição de lotes de terreno destinados à construção de infraestrutura(s) para desenvolvimento de atividade económica no sector industrial, do comércio e dos serviços, nos termos do presente regulamento, visa a fixação de população com ligações a freguesia mas também o incremento da sua atividade económica, razão pela qual a fixação dos respetivos preços para este fim se deve traduzir num preço tanto mais simbólico quanto maior o impacto da atividade a desenvolver na freguesia.

2 — O regulamento fixa, no capítulo IV, as condições de permanência do desenvolvimento da atividade inerentes à aquisição do respetivo terreno e as consequências do seu incumprimento.

3 — São criados três escalões de preços para aquisição de lotes de terreno para os fins enumerados no n.º 1, independentemente da respetiva área:

a) Escalão 1: aquisição para implementação de atividade com previsão de criação de 1 a 5 postos de trabalho;

b) Escalão 2: aquisição para implementação de atividade com previsão de criação de 6 a 10 postos de trabalho;

c) Escalão 3: aquisição para implementação de atividade com previsão de criação de 11 ou mais postos de trabalho.

Artigo 10.º

Preços

O preço de venda de lote de terreno para desenvolvimento de atividade económica no sector industrial, do comércio e dos serviços é fixado em:

a) 2,00 euro por m² para o Escalão 3;

b) 2,50 euro por m² para o Escalão 2;

c) 3,00 euro por m² para o Escalão 1.

CAPÍTULO IV

Acesso, Aquisição e Obrigações

Artigo 11.º

Procedimento e Adjudicação

1 — O interessado que reúna os requisitos de acesso manifesta perante a Junta de Freguesia, por escrito, a intenção de adquirir um lote de terreno constante da bolsa de terrenos, identificando-o, facto que a Junta de Freguesia deve levar ao conhecimento da Assembleia de Freguesia.

2 — A Junta de Freguesia pode solicitar ao interessado os elementos que, nos termos do presente regulamento, se mostrem necessários para a apreciação da candidatura e determinação do preço do terreno, ficando esta sem efeito se este injustificadamente não os entregar no prazo que lhe for determinado.

3 — Verificados todos os requisitos de aquisição nos termos do presente regulamento, a candidatura é aceite pela Junta de Freguesia no prazo de 20 dias após a receção dos elementos referidos no n.º 2 e a adjudicação notificada ao interessado, que deverá depositar uma caução correspondente a 10 % do preço no prazo de 10 dias.

4 — Caso se verifique a existência de mais do que uma candidatura para aquisição do mesmo lote até ao momento em que é aceite uma delas, o procedimento de adjudicação é suspenso e, depois de verificados os requisitos de acesso e aquisição do segundo ou subseqüentes proponentes, são estes convocados para uma abertura de licitações, onde será efetuada a adjudicação àquele que licitar o valor mais elevado.

5 — As manifestações de interesse na aquisição de lotes de terreno que tenham sido apresentadas perante a Junta de Freguesia e que, cumprindo os requisitos de aplicabilidade do presente regulamento, ainda não tenham sido decididas à data da sua entrada em vigor, consideram-se apresentadas nessa data para efeitos da sua aplicação, devendo seguir a tramitação prevista no presente artigo e no artigo 12.º



Artigo 12.º

Aquisição

1 — A Junta de Freguesia comunica, na notificação da adjudicação, as condições de pagamento e transmissão da propriedade do lote de terreno, podendo ser dispensada a celebração de contrato promessa de compra e venda quando aquela entenda que não se justifica.

2 — A compra e venda é celebrada por escritura pública ou documento particular autenticado no prazo de 90 dias a contar da adjudicação.

3 — O prazo referido em 2 pode ser prorrogado pela Junta de Freguesia mediante pedido atendível do adjudicatário ou se tal se mostrar necessário por questões formais e/ou legais.

4 — O preço, no montante em que exceda o eventual sinal entregue com a celebração de contrato promessa de compra e venda, é pago no ato da compra e venda, sendo devolvida a caução entregue.

5 — Todas as despesas relativas ao ato de aquisição, nomeadamente com a escritura ou título de transmissão e os de natureza registral e fiscal, são da responsabilidade do adquirente.

Artigo 13.º

Construção e Direito de Resolução

1 — O adquirente, ao adquirir um lote de terrenos nos termos do presente regulamento fica obrigado a:

- a) Apresentar o correspondente projeto de construção junto da Câmara Municipal de Viseu no prazo de um ano;
- b) Iniciar a construção projetada no prazo máximo de dois anos;
- c) Concluir a construção projetada no prazo máximo de cinco anos.

2 — Todos os prazos referidos no n.º 1 são contados desde a data da realização da compra e venda, podendo ser prorrogados em prazo não excedente em 50 % do inicialmente previsto, mas apenas em condições excecionais e imprevisíveis à data da adjudicação, apreciadas pela Junta de Freguesia.

3 — O adquirente obriga-se a manter o terreno, bem como a construção, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar, por sua conta e risco, todas as operações necessárias.

4 — O adquirente obriga-se a respeitar todos os condicionalismos técnicos indicados no processo e construção e de loteamento caso exista, consentindo a fiscalização do cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais pela Junta de Freguesia, permitindo-lhe ou aos seus funcionários o acesso à construção, desde que previamente notificado para o efeito.

5 — O incumprimento por parte do adquirente das obrigações previstas no presente artigo confere à Junta de Freguesia o direito de resolver o contrato de compra e venda, bem como o direito a uma compensação pecuniária a favor da freguesia de Cota equivalente a 50 % do preço pago pelo adquirente.

Artigo 14.º

Obrigações e Indemnização

1 — Salvo em caso de transmissão por via sucessória, os lotes adquiridos ao abrigo do presente regulamento não poderão ser transmitidos (de forma onerosa ou gratuita), hipotecados ou onerados sem prévia autorização da Junta de Freguesia antes da conclusão da construção e bem assim no período de 15 anos subsequente à obtenção da respetiva licença de utilização.

2 — A autorização para transmissão nas condições previstas no n.º 1 apenas será dada em condições excecionais e imprevisíveis à data da aquisição, apreciadas pela Junta de Freguesia, salvo transmissões a favor de sociedade comercial integralmente detida pelo proprietário do lote, que é sempre autorizada.



3 — A constituição de hipoteca é sempre autorizada quando dela dependa o financiamento necessário para a construção projetada, sendo o direito de resolução previsto no n.º 5 do artigo 13.º inoponível à instituição de crédito beneficiária da hipoteca.

4 — O adquirente obriga-se a manter a construção em condições de utilização pelo prazo de 15 anos previsto no n.º 1 e, no caso das construções efetuadas para desenvolvimento de atividade económica no sector industrial, do comércio e dos serviços, a manter os postos de trabalho previstos para determinação do preço nos termos do artigo 9.º pelo prazo de 5 anos.

5 — O incumprimento por parte do adquirente das obrigações previstas no presente artigo confere à Freguesia o direito a uma compensação financeira equivalente ao benefício financeiro que aquele teve, calculado da seguinte forma:

a) Em caso de transmissão ou oneração não autorizadas no período de construção ou utilização (15 anos), a compensação corresponde à diferença entre o preço pago e o preço que teria sido pago na ausência do presente regulamento, o qual está fixado em 15,00 euros por m² para terreno sem rocha e 12,50 euros para terreno com rocha, acrescida de 50 % do preço que foi efetivamente pago;

b) Em caso de redução dos postos de trabalho previstos que implique uma alteração de escalão nos termos do artigo 9.º, a compensação corresponde à diferença entre o preço pago e o preço que teria sido pago nos termos do presente regulamento se o escalão fosse originariamente o que resulta da redução;

c) Em caso de encerramento da atividade económica no período de utilização, ainda que sem transmissão do imóvel, a compensação será calculada nos termos da alínea a) do presente n.º 5.

6 — Os ónus de inalienabilidade e condição resolutiva, desde que suscetíveis de registo, serão objeto do registo predial, sendo aplicável o n.º 5 do artigo 12.º

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 15.º

Interpretação e Omissões

1 — As eventuais dúvidas na interpretação do presente regulamento são resolvidas por deliberação da Junta de Freguesia.

2 — Nos casos omissos, aplica-se a lei vigente.

Artigo 16.º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor 5 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

14 de maio de 2021. — O Presidente da Junta de Freguesia de Côta, *Joaquim Polónio Lopes*.

314276853