



**Regulamento para a Alienação em Hasta Pública de Lotes de terreno  
propriedade da União das Freguesias de Carvoeira e Carmões**

---

---

## **Artigo 1.º**

### **Lei habilitante e Entidade Adjudicante**

1. O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 240º da Constituição da República Portuguesa, no art.º 2º, art.º 7º, na alínea f), do nº 1, e alínea b) do nº 2 do artigo 9º e das alíneas h) e ii) do nº 1 do artigo 16º, todos do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.
2. União das freguesias de Carvoeira e Carmões, Pessoa Coletiva de Direito Público com o NIPC 510835775 com sede na Rua Jaime Franco Neves, nº 27, 2565-145 Carvoeira, com o telefone 261743217 e endereço eletrónico - atendimento@ufcarvoeiracarmoes.pt.

## **Artigo 2.º**

### **Âmbito de Aplicação**

1. O presente regulamento aplica-se à alienação, em hasta pública, da propriedade plena dos lotes de terreno propriedade da União das freguesias de Carvoeira e Carmões de acordo com o disposto nos artigos seguintes.
2. Podem apresentar propostas para aquisição todas as pessoas singulares, maiores de idade, nos termos do art.º 9º.

## **Artigo 3.º**

### **Identificação e Caracterização do Lote**

Os lotes a alienar, após deliberação do órgão competente, são identificados e publicitados em Edital que será afixado na Junta de Freguesia nos termos do artigo 7º.

## **Artigo 4.º**

### **Condicionalismos de edificação nos Lotes**

1. A construção nos lotes está sujeita às regras definidas no respetivo alvará de loteamento emitido pela câmara municipal devendo nas construções a edificar nos lotes, ser respeitadas as áreas máximas de implantação, de construção e de volumetria, bem como as condições fixadas na planta de síntese.
2. Os lotes destinam-se exclusivamente à construção de moradia unifamiliar.

## **Artigo 5.º**

### **Condicionalismos de adjudicação**

1. A moradia unifamiliar a construir no lote tem de se destinar obrigatoriamente a habitação própria e permanente do adjudicatário, que ficará recenseado na freguesia, caso já não seja, a comprovar nos termos do nº 5 do presente artigo.
2. O procedimento administrativo para o licenciamento da construção tem de dar entrada na Câmara Municipal de Torres Vedras, no prazo máximo de 12 meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda.
3. A construção deve ser iniciada no prazo máximo de 6 meses após a notificação da aprovação do licenciamento e os trabalhos não podem estar parados por um período superior a 3 meses consecutivos.
4. O adquirente do lote fica obrigado a concluir a construção nele prevista no prazo do respetivo alvará, devendo solicitar, findo esse prazo, a licença de utilização respetiva.
5. No prazo de 15 dias após a emissão do alvará de construção deverá ser efetuada a comunicação ao serviço de finanças do modelo I de IMI, bem como requerimento em como o imóvel se destina a habitação própria e permanente.
6. Por motivos devidamente justificados e fundamentados podem os adjudicatários requerer a prorrogação dos prazos acima, devendo disso dar conhecimento à Junta de Freguesia.

## **Artigo 6º**

### **Valor base das propostas de alienação**

1. O valor base de licitação de cada imóvel objeto da hasta pública é determinado por deliberação do órgão competente não sendo admitidas propostas cujo montante seja inferior a esse valor.
2. Ao valor da adjudicação acrescem todos impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, nomeadamente Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis, que serão da responsabilidade do adjudicatário.

## **Artigo 7.º**

### **Publicitação da Hasta Pública**

1. A hasta pública será publicitada por Edital afixado nos locais de estilo, na sede da Junta de Freguesia bem como publicitada num jornal local.

## **Artigo 8.º**

### **Comissão de avaliação**

O procedimento será conduzido por uma comissão composta por três elementos, um dos quais presidirá, sem prejuízo de poder ser prestado apoio administrativo por trabalhadores da freguesia.

## **Artigo 9.º**

### **Apresentação das propostas**

1. O proponente pode apresentar propostas para aquisição de todos os lotes, mas, só pode ser adjudicado um lote por proponente ou por agregado familiar, mesmo não existindo outras propostas, sendo considerada para efeitos de adjudicação, a proposta apresentada de maior valor ou, caso seja de valor igual, a primeira que tenha sido apresentada.
2. Para além do proponente, integram o respetivo agregado familiar, o seu cônjuge ou pessoa com quem viva em união de facto, seus dependentes e demais pessoas que com ele vivam em economia comum declarada em sede de IRS.
3. As propostas devem ser dirigidas ao Presidente da Junta de Freguesia e devem indicar, sob pena de exclusão:
  - a) Um valor para a aquisição do imóvel igual ou superior ao valor base definido;
  - b) identificação completa do proponente (BI ou CC e NIF, morada e telefone) bem como do seu agregado familiar;
  - c) Declaração de IRS para efeitos de composição do agregado familiar.
4. As propostas poderão ser apresentadas presencialmente na sede da Junta de Freguesia ou por correio, sendo neste caso o proponente o único responsável pelos atrasos que se verifiquem na sua receção, não sendo atendida qualquer reclamação caso sejam entregues após o termo do prazo.

5. As propostas deverão, sob pena de exclusão, ser recebidas até às 17 horas do último dia do prazo concedido, na sede da Junta de freguesia, em invólucro opaco e fechado com a identificação do proponente e a inscrição: “Proposta para o Lote nº XX”.
6. As propostas recebidas por correio no mesmo dia, serão, para efeitos de prioridade, previstas no art.º 11º, ordenadas por sorteio no dia de abertura das mesmas, no início da sessão.

### **Artigo 10.º**

#### **Elementos Disponíveis e Esclarecimentos**

1. Todos os elementos sobre os imóveis a alienar estarão disponíveis para consulta na sede da Junta de Freguesia, nos dias e horas normais de expediente.
2. Qualquer esclarecimento relativo aos lotes a alienar pode ser solicitado presencialmente na Junta de Freguesia ou por correio eletrónico, sendo prestado da mesma forma.

### **Artigo 11.º**

#### **Condições de adjudicação**

1. A adjudicação das propostas será efetuada pela seguinte ordem de prioridade:
  - a) Pessoas singulares, maiores de idade, residentes na freguesia, que completem 40 anos até à data limite de apresentação das propostas, sendo adjudicado a quem tenha apresentado a proposta de maior valor, desde que igual ou superior ao preço base;
  - b) Pessoas singulares, maiores de idade, independentemente da idade residentes e recenseadas na freguesia sendo adjudicado a quem tenha apresentado a proposta de maior valor, desde que igual ou superior ao preço base;
  - c) Pessoas singulares, maiores de idade, residentes ou não na freguesia, que completem 40 anos até à data limite de apresentação das propostas e que sejam recenseados ou descendentes em 1ª grau da linha reta de

- recenseado na freguesia sendo adjudicado a quem tenha apresentado a proposta de maior valor, desde que igual ou superior ao preço base;
- d) Pessoas singulares, maiores de idade, residentes na freguesia sendo adjudicado a quem tenha apresentado a proposta de maior valor, desde que igual ou superior ao preço base;
  - e) Pessoas singulares, maiores de idade, que trabalhem nas unidades económicas, sociais ou cooperativas da freguesia sendo adjudicado a quem tenha apresentado a proposta de maior valor, desde que igual ou superior ao preço base;
  - f) Pessoas singulares que, independentemente da idade, se encontrem recenseadas em qualquer uma das freguesias do Município de Torres Vedras, sendo adjudicado ao, que tenha apresentado a proposta de maior valor, desde que igual ou superior ao preço base;
2. A ordem da adjudicação será efetuada de acordo com as alíneas acima indicadas independentemente de haver proposta de valor superior de candidatos das demais alíneas e caso os valores propostos em cada alínea sejam iguais, será adjudicado ao que tenha apresentado proposta em primeiro lugar.
  3. O lote não poderá ser alienado antes de decorrido o prazo previsto no artigo 17º.

### **Artigo 12º**

#### **Abertura das propostas**

1. O ato publico de abertura das propostas será realizado na data e hora indicadas no Edital que publicite a presente alienação.
2. Só poderão participar no ato publico de abertura das propostas os proponentes ou seus representantes devidamente habilitados para tal.

### **Artigo 13.º**

#### **Adjudicação Provisória e Definitiva**

1. A Comissão adjudica provisoriamente os lotes de acordo com os critérios previstos no art.º 11º, elaborando uma proposta de adjudicação provisória.
2. A proposta de adjudicação provisória será publicitada de imediato na sede da Junta de Freguesia, podendo os proponentes apresentar reclamações no prazo de 10 dias uteis.

3. Findo o prazo acima referido e havendo reclamações, deverá a comissão reunir e dar resposta às mesmas no prazo de 10 dias uteis.
4. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação será tomada por deliberação da Junta de Freguesia, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada, para os efeitos do nº 2 do artigo seguinte.
5. A Junta de Freguesia reserva-se no direito de não proceder à adjudicação, se verificar a existência de indícios de manipulação dos dados fornecidos.

#### **Artigo 14.º**

##### **Condições de Pagamento**

1. No ato da adjudicação provisória, o adjudicatário entregará a quantia correspondente a 10% do valor da adjudicação, a título de sinal e princípio de pagamento.
2. Com a notificação da decisão da adjudicação definitiva deverá o adjudicatário efetuar o pagamento de mais 10%, sendo também celebrado contrato-promessa de compra e venda, cuja minuta faz parte integrante do presente documento.
3. Os restantes 80% serão pagos no ato de celebração da escritura de compra e venda, através de cheque visado ou equivalente.
4. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, o incumprimento pelo adjudicatário, do disposto no nº 2, confere à Junta de Freguesia, o direito de fazer suas as quantias recebidas.

#### **Artigo 15.º**

##### **Caducidade da Adjudicação**

1. A falta de pagamento previsto no nº 1 do artigo anterior tem como consequência a caducidade imediata da adjudicação provisória, sendo adjudicada a quem fique ordenado de seguida na proposta de adjudicação.
2. Ficando a adjudicação provisória ou definitiva sem efeito, por falta de pagamento ou outro motivo, nomeadamente desistência do adjudicatário, será notificado o proponente ordenado em seguida na proposta de adjudicação, o para vir declarar por escrito se ainda se encontra interessado na compra do lote em causa.

3. Em caso afirmativo, a Junta de Freguesia adjudicará o lote ao interessado, mediante o pagamento previsto no nº 1 do art.14º, sendo o remanescente do preço pago nos termos do nº 2 do art.º 14º.

### **Artigo 16.º**

#### **Escritura Pública**

1. A escritura pública de compra e venda do lote será outorgada no prazo máximo de 3 meses a contar da data da comunicação da adjudicação definitiva, no cartório notarial a indicar pela Junta de Freguesia, sendo o adjudicatário notificado do dia e hora por ofício registado, com a antecedência mínima de 10 dias úteis, em relação à data marcada, podendo as partes prescindir da referida notificação se a escritura for marcada em data a acordar por ambos.
2. O adjudicatário deverá entregar a documentação necessária à outorga da escritura até 5 dias antes da celebração da mesma.
3. Mediante pedido fundamentado dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia este prazo poderá ser prorrogado por mais 3 meses.
4. As condições e termos estabelecidos no presente regulamento integrarão a respetiva escritura de compra e venda.
5. Todas as despesas emergentes da adjudicação, nomeadamente as de escritura, IMT e registos serão suportados pelo adjudicatário.
6. A recusa de recebimento de qualquer comunicação vale para todos os efeitos como comunicação efetuada.

### **Artigo 17.º**

#### **Inalienabilidade e condições para a transmissão subsequente**

1. O adjudicatário não pode alienar o lote, no todo ou em parte, no prazo de 15 anos a contar da celebração da escritura de compra e venda.
2. A presente cláusula será inscrita no registo predial, assim como todas as demais condições previstas no presente procedimento que configurem ónus.
3. Por deliberação fundamentada da Junta de Freguesia, e observadas ou garantidas que estejam as condições estabelecidas no presente procedimento, poderá ser autorizada a alienação do imóvel pelo adjudicatário

a favor de terceiros antes de decorrido o prazo estabelecido no número 1 do presente artigo.

### **Artigo 18.º**

#### **Cláusula de Reversão**

1. Em caso de incumprimento das condições fixadas no presente procedimento, em especial as estabelecidas nos artigos 5º, 16º e 17º a Junta de Freguesia pode proceder à reversão do lote em causa, fazendo o mesmo regressar à sua titularidade, o que deverá ser expressamente consignado no título de transmissão da propriedade, com o inerente registo predial desta cláusula.
2. Com o ato administrativo que determine a reversão do imóvel, a Junta de Freguesia poderá tomar, de imediato, posse administrativa do mesmo.
3. A reversão poderá operar por acordo com o titular, com a celebração de escritura de revogação da compra e venda ou instrumento com finalidade jurídica e económica equivalente ou, ainda, de forma coerciva, mediante o recurso à via judicial, aplicando-se, com as devidas adaptações, a execução específica prevista no n.º 1 do art.º 830º do Código Civil.

### **Artigo 19.º**

#### **Pagamento do Lote Revertido**

1. No caso de ocorrer o exercício do direito de reversão pela Junta de Freguesia, nos termos previstos no artigo anterior, o proprietário revertido terá direito à restituição do valor pago pela aquisição do lote, deduzido em 10% (dez por cento), a título de cláusula penal.
2. No caso de o adjudicatário alienar o lote ou o prédio urbano que nele venha a ser erigido antes de decorrido o prazo previsto no artigo 17º terá de indemnizar a Junta de Freguesia pela diferença entre o valor da alienação e o valor de mercado dos lotes à data da alienação.

## **Artigo 20.º**

### **Benfeitorias no lote revertido**

Em caso de reversão, todas as benfeitorias incorporadas no lote revertem, igualmente, a favor da Junta de Freguesia, renunciando expressamente o adjudicatário a toda e qualquer indemnização ou compensação pelas mesmas, o que será expressamente consignado no documento que titulará a transmissão da propriedade.

## **Artigo 21.º**

Cada um dos outorgantes obriga-se a comunicar por escrito, ao outro, qualquer alteração à respetiva morada, aceitando, expressamente que, até se efetuar tal comunicação, os únicos locais válidos, para efeitos de se endereçarem comunicações são as constantes do presente contrato promessa.

## **Artigo 22.º**

### **Interpretação e integração de lacunas**

1. Em tudo quanto estiver omissa no presente procedimento serão aplicáveis as disposições legais e regulamentares em vigor, bem como, os trâmites do procedimento seguido para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e ss. do Decreto-Lei nº280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública), na sua atual redação, com as devidas adaptações
2. As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas do presente procedimento serão resolvidas por deliberação da Junta de Freguesia.

## **Artigo 20º**

### **Vigência**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da Republica.