

Condições Gerais de Alienação de Lotes de Terreno do Loteamento Municipal Fonte Nova

Artigo 1º **Âmbito**

1. As presentes condições aplicam-se à alienação dos seguintes lotes de terreno do Loteamento municipal Fonte nova:

- a) lote 1, destinado a comércio e/ou serviços;
- b) lotes 2 a 11, destinados a moradias unifamiliares;

2. Os lotes serão alienados com infraestruturas concluídas, no todo ou em parte, assumindo a Câmara municipal a responsabilidade de execução, em tempo útil, das obras de urbanização eventualmente em falta.

Artigo 2º **Identificação e alienação dos lotes de terreno**

Os lotes são identificados com indicação do artigo matricial bem como do número, área, número de pisos e localização, de acordo com a planta síntese do loteamento.

Artigo 3º **Regime de alienação**

A venda dos lotes é efetuada em regime de propriedade plena, sem prejuízo do ónus de inalienabilidade previsto na cláusula 11ª das presentes condições gerais.

Artigo 4º **Preço de venda**

1. O preço base dos lotes será fixado pela Câmara Municipal na deliberação de abertura do procedimento de alienação.

2. O preço de venda corresponderá ao valor que vier a ser estabelecido no número anterior deduzido dos benefícios descritos na cláusula seguinte.

Artigo 5º

Benefícios

1. O preço dos lotes destinados a habitação pode beneficiar de uma redução até 85% do respetivo preço base, a título de incentivo à fixação de jovens no concelho de Fronteira.
2. O preço base do lote destinado a comércio/serviços pode beneficiar de uma redução até 85% do respetivo preço base, como incentivo à dinamização económica e à criação de emprego.
3. A determinação do valor do benefício será ponderado em função dos seguintes fatores:
 - 3.1 Lotes destinados a habitação, desde que destinados a casa de morada de família:
 - a) Idade do(s) proponente(s) (menos de 35 anos, 35%);
 - 3.2 Lotes destinados comércio/serviços:
 - a) Volume total de investimento superior a 300.000,00 euros (trezentos mil euros) e inferior a 500.000,00 euros (quinhentos mil euros), 15% de redução; investimento superior a 500.000,00 euros e inferior a 750.000,00 euros, 30% de redução; investimento superior a 1.000.000,00 (um milhão de euros), 45% de redução;
 - b) Número de postos de trabalho diretos criados com influência para o emprego líquido (até 5 postos de trabalho, 5%; mais de 6 postos de trabalho, 12,5%, mais de 20 postos de trabalho, 30%);
 - c) sede social da empresa no concelho de Fronteira (10%);
4. Os adjudicatários dos lotes podem beneficiar de isenção, total ou parcial, das taxas de urbanismo previstas no Regulamento das Taxas Municipais, com os mesmos fundamentos que sustentam a redução do preço dos lotes, sendo o montante da redução determinada nos termos do nº 3.
5. Quando os proponentes tenham diferentes idades, a idade que servirá de referencial para efeitos do nº 3 é a média de idades de ambos os proponentes.
6. Aos proponentes com idade igual ou inferior a 35 anos, calculada nos termos do número 5, com filhos a cargo, será aplicada uma dedução fixa de 85% sobre o valor base do prédio multiplicada por dois.

Artigo 6º
Modalidades de procedimentos de venda

1. A venda dos lotes será efectuada por hasta pública, através de propostas em carta fechada, seguida de licitação verbal quando se verifique empate no valor das propostas ou não existam propostas válidas.

2. Poderá ser adotado o procedimento de ajuste direto nas seguintes situações:

a) Lotes não adjudicados na hasta pública em virtude de esta ficar deserta em relação aos mesmos;

b) Lotes que hajam revertido para a propriedade do Município em consequência de incumprimento de obrigações dos adquirentes.

Artigo 7º

Condições de pagamento

1. O adjudicatário do lote terá de entregar logo após a adjudicação, como sinal e princípio de pagamento, a importância correspondente a 30% do custo total do prédio, e os restantes 30% no prazo 30 dias a contar da mesma data, e os restantes 40% no prazo 60 dias a contar da referida data .
2. No caso da Tesouraria da Câmara Municipal já se encontrar encerrada, o pagamento do sinal será efetuado no dia útil seguinte ao da arrematação.
3. A escritura de compra e venda deverá ser celebrada na data do pagamento final do lote.
4. O não cumprimento das condições de pagamento pelo proponente determina a atribuição do lote ao proponente imediatamente classificado, de acordo com a proposta por este apresentada.

Artigo 8º

Falta de pagamento

A falta de pagamento do lote nas datas e prazos fixados, implicará a reversão do prédio para a Câmara, e, bem assim, de todos os direitos adquiridos, incluindo quaisquer trabalhos, edificações ou benfeitorias que porventura nele se tenham efectuado, perdendo ainda o direito às importâncias já pagas, que não poderão ser restituídas.

Artigo 9º

Conclusão da construção

1. O adquirente deverá concluir a construção do edifício no respectivo lote, no prazo de dois anos.
2. Por razões consideradas justificáveis pela Câmara Municipal pode ser elevado para o prazo máximo de quatro anos, contados a partir da data da adjudicação.
3. O incumprimento do prazo estabelecido para conclusão da construção implicará a reversão do terreno para a Câmara, e, bem assim, de todos os direitos adquiridos, incluindo quaisquer trabalhos, edificações ou benfeitorias que porventura nele se tenham efectuado, perdendo ainda o direito às importâncias já pagas, que não poderão ser restituídas.

Artigo 10º
Projeto de construção

A construção nos lotes está sujeita a controlo prévio nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, devendo observar as regras do Regulamento de Construção do Loteamento e as demais normas legais em vigor.

Artigo 11º
Condição de inalienabilidade

1. A venda dos lotes fica sujeita a uma cláusula de inalienabilidade pelo período de cinco anos contados da data de celebração da escritura.
2. A alienação do lote só pode ser efectuada com a autorização da Câmara, após o pagamento total do mesmo, ficando, no caso de transmissão, o novo proprietário sujeito às mesmas condições gerais aqui fixadas.
3. Apenas em casos excepcionais devidamente comprovados e aceites pela Câmara, poderão ser efectuados transmissões *inter vivos* a que se refere a presente cláusula, ou com redução do prazo de manutenção da posse dos lotes.
4. A Câmara poderá, em caso de alienação, exercer o direito de preferência.
5. O disposto na presente cláusula não prejudica a eventual hipoteca, execução de dívidas contraídas para a construção de habitação no lote, ou venda judicial.

Artigo 12º
Despesas

Serão da conta do adquirente todas as despesas decorrentes da transmissão de propriedade do lote.

Artigo 13º
Dúvidas de interpretação

Em tudo o mais o que não se encontrar especialmente previsto nestas condições gerais será regulado pelas disposições legais aplicáveis, ou, na omissão destas, por deliberação do Órgão Executivo.