



MUNICÍPIO DE PENALVA DO CASTELO

CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL

Francisco Lopes de Carvalho, Presidente da Câmara Municipal de Penalva do Castelo:

Torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de 11 de março de 2024, a Assembleia Municipal em sua sessão de 21 de junho de 2024, aprovou o “Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais”, o qual entra em vigor no dia 07 de agosto de 2024.

Para constar e devidos efeitos se torna público o presente EDITAL e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

E eu, *Amc Castro Botelho (univis)*, Técnica Superior da Unidade Orgânica de Gestão Administrativa e de Recursos Humanos, o subscrevi.

Paços do Município de Penalva do Castelo, 06 de agosto de 2024.

O Presidente da Câmara,

(Francisco Lopes de Carvalho)

Regulamento n.º 854/2024, de 6 de agosto

Publicação: [Diário da República n.º 151/2024, Série II de 2024-08-06](#)

Emissor: [Município de Penalva do Castelo](#)

Parte: [H - Autarquias locais](#)

Data de Publicação: [2024-08-06](#)

SUMÁRIO

Aprova o Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais.

TEXTO

Regulamento n.º 854/2024

Francisco Lopes de Carvalho, Presidente da Câmara Municipal de Penalva do Castelo, torna público e, para efeitos do disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, o "Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais", que foi presente à reunião da Câmara Municipal de 11 de março de 2024, aprovado em sessão da Assembleia Municipal de 21 de junho de 2024.

8 de julho de 2024. - O Presidente da Câmara, Francisco Lopes de Carvalho.

Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais

Preâmbulo

O [Decreto-Lei n.º 280/2007](#), de 7 de agosto, aplica às autarquias locais as disposições relativas aos bens imóveis do domínio público.

No entanto, no que concerne à gestão dos bens do domínio privado, a aplicação das normas do mencionado diploma não tem aplicação direta às autarquias locais aplicando-se, o seu regime quanto a esta matéria, por analogia.

Nos termos da [Lei n.º 75/2013](#), de 12 de setembro, os municípios têm competência regulamentar e, cumulativamente ao princípio da autonomia administrativa e financeira das autarquias locais, procedeu-se à elaboração do presente projeto de Regulamento, o qual estabelece as normas para alienação de bens imóveis do Município de Penalva do Castelo, incluindo imóveis afetos a habitação social.

Por conseguinte, este projeto de Regulamento institui procedimentos mais céleres, rigorosos e eficientes que permitam uma melhor gestão e controlo, salvaguardando o património municipal, e a defesa do interesse público.

Assim, no uso da competência prevista nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e conferida pelo disposto na alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos do

Anexo ao Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela [Lei n.º 75/2013](#), de 12 de setembro, com o objetivo de ser aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, foi elaborado o presente Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Legislação habilitante e âmbito de aplicação

O presente regulamento define as regras aplicáveis à alienação de bens imóveis pertencentes ao domínio privado do Município de Penalva do Castelo e é elaborado nos termos do disposto na alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, conjugado com a alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º ambos da [Lei n.º 75/2013](#), de 12 de setembro e do [Decreto-Lei n.º 280/2007](#), de 7 de agosto.

Artigo 2.º

Objetivos

O presente regulamento estabelece os princípios gerais e procedimentais das diversas formas de alienação dos bens imóveis pertencentes ao imobilizado do domínio privado do Município nas condições legalmente previstas.

Artigo 3.º

Alienação e formas de alienação

A alienação dos bens imóveis pertencentes ao imobilizado do domínio privado disponível, do Município de Penalva do Castelo, é realizada por hasta pública, por ajuste direto ou por outra forma prevista em norma regulamentar, em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 4.º

Hasta pública

1 - A instrução do processo de venda de bens imóveis em hasta pública é da competência da Unidade Orgânica de Gestão Financeira, da Divisão Administrativa e Financeira, depois de devidamente autorizada pela Câmara Municipal ou Assembleia Municipal, nos termos da [Lei n.º 75/2013](#), de 12 de setembro.

2 - As condições gerais devem ser afixadas nos locais públicos do costume e publicitadas nas formas consideradas mais adequadas.

3 - A hasta pública pode ser anulada, ou não haver adjudicação, quando:

- a) As propostas apresentadas não sejam consideradas aceitáveis, atendendo aos requisitos definidos pelo Município;
- b) Sejam detetados erros relevantes no processo de hasta pública;
- c) Por motivos de interesse público;
- d) Se verifique o não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstas no edital e no presente regulamento;
- e) Haja fundados indícios de conluio entre proponentes.

4 - A não adjudicação pelos motivos indicados nas alíneas d) e e) do número anterior implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como as quantias já entregues.

5 - A não adjudicação não dá direito ao proponente de exigir qualquer indemnização ao Município.

Artigo 5.º

Ajuste direto

A alienação de bens imóveis através de ajuste direto pode ser adotada, desde que se enquadre numa das seguintes alíneas:

- a) Quando se trate de entidades públicas ou organismos legalmente existentes que desenvolvam atividades de interesse municipal de natureza social, cultural, recreativas ou outras e que se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins;
- b) Seja uma parcela de área reduzida, na qual não seja possível construir, e que não confine com outra propriedade, que não seja a do requerente;
- c) Para alinhamento de extremas ou a um aumento de logradouro;
- d) Sempre que tal resultar de imposições urbanísticas oriundas da competente unidade orgânica devidamente fundamentadas e autorizadas favoravelmente no âmbito do respetivo processo;
- e) Quando, por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, se verifique reconhecida urgência na venda do imóvel e não seja possível recorrer a outro procedimento;
- f) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta ou quando não tenha havido propostas aceitáveis no procedimento por negociação;
- g) Quando o imóvel esteja ocupado há mais de dez anos e o adquirente seja o próprio ocupante;
- h) Quando o imóvel seja vendido a um dos seus comproprietários;
- i) Quando se trate de venda de habitação social e se encontrem verificadas as condições do artigo 11.º e seguintes;
- j) Por razões de excecional interesse público devidamente fundamentado;
- k) Quando se trate da alienação da propriedade do solo ao detentor do direito de superfície.

Artigo 6.º

Direito de superfície

1 - Podem ser constituídos direitos de superfície sobre imóveis do domínio privado do Município, designadamente por não serem necessários à prossecução do interesse público e não ser conveniente a sua alienação.

2 - Na constituição do direito de superfície, devem ser fixados:

- a) O prazo do direito de superfície;
- b) A quantia devida pelo superficiário;
- c) O início e a conclusão de eventuais construções a erigir nos imóveis;
- d) Direito a indemnização, do superficiário, pela extinção do direito de superfície quando e nos termos convencionados no título de constituição.

3 - No caso de concessões, o prazo da constituição do direito de superfície não pode ser superior ao termo do contrato de concessão.

4 - Sempre que os contratos sejam renováveis automaticamente, o valor é negociado pelas partes antes da renovação do contrato.

5 - As restantes condições do contrato de constituição do direito de superfície são reguladas pela lei e por acordo das partes.

Artigo 7.º

Avaliação dos imóveis

1 - Os imóveis para alienação são avaliados por um perito devidamente avalizado para o efeito.

2 - A alienação dos imóveis não pode ser realizada por valor inferior ao da sua avaliação, exceto nas situações previstas legalmente.

Artigo 8.º

Cedências de utilização

1 - O Município pode ceder a utilização de imóveis municipais a entidades públicas, privadas e a organismos legalmente existentes que desenvolvam atividades de interesse municipal de natureza social, cultural, recreativas, desportivas ou outras, sem recurso a concurso público, mediante a celebração de um protocolo de colaboração ou outra forma permitida por lei.

2 - A cedência de utilização, por regra, é onerosa, mediante contrapartida financeira ou outras para o Município.

3 - Os pedidos de cedência são obrigatoriamente acompanhados da seguinte documentação:

- a) Informação ou parecer dos serviços sobre a necessidade do projeto ou atividade;

- b) Estatutos da entidade ou certidão da conservatória do registo comercial;
- c) Publicação no Diário da República da constituição da entidade;
- d) Ata da eleição dos corpos gerentes;
- e) Cópia do bilhete de identidade/cartão de cidadão e cartão de contribuinte dos representantes.

4 - Após a análise da viabilidade da cedência, deve ser feita uma proposta de minuta de protocolo que deve prever os direitos e obrigações de ambas as partes, a qual é sujeita a aprovação da entidade requerente antes do envio da proposta ao órgão executivo ou deliberativo, conforme o valor do imóvel a onerar.

Artigo 9.º

Comodato

1 - O Município pode dar de comodato bens imóveis do domínio público ou privado a entidades públicas, privadas e organismos legalmente existentes que desenvolvam atividades de interesse municipal de natureza social, cultural, recreativa, desportivas ou outras, sem recurso a concurso público, mediante a celebração de um contrato de comodato.

2 - O empréstimo dos bens é feito de forma gratuita e temporária, devendo ser restituídos no prazo acordado no contrato.

3 - O comodatário deve conservar e guardar os bens, dando-lhes o uso adequado e na forma convencionada no contrato, entregando-os, pelo menos, nas condições de conservação em que os mesmos se encontravam à data da celebração do contrato de comodato.

Artigo 10.º

Permutas

1 - A permuta pode ser adotada quando os imóveis a adquirir revistam especial interesse para o Município.

2 - Podem ser permutados imóveis afetos a fins de interesse público, desde que fique assegurada a prossecução de fins dessa natureza.

CAPÍTULO II

ALIENAÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL

Artigo 11.º

Âmbito e objeto de aplicação

1 - O presente capítulo estabelece os princípios gerais e os critérios específicos de alienação dos imóveis, propriedade do Município de Penalva do Castelo, que integram o parque habitacional social do Município.

2 - Para efeitos do número anterior, consideram-se abrangidos pelo presente capítulo os imóveis objeto de contrato de arrendamento apoiado.

3 - São excluídos do âmbito de aplicação do presente capítulo, os imóveis que se encontrem onerados, até que se mostrem extintos os respetivos ónus.

Artigo 12.º

Alienação direta

1 - A alienação de imóveis propriedade do Município e objeto de contrato de arrendamento apoiado é feita no regime da alienação direta, destinando-se a habitação própria e permanente dos seus adquirentes.

2 - A alienação é formalizada mediante a celebração de escritura pública ou documento particular autenticado, nos termos da legislação aplicável.

3 - A alienação deve assumir uma das seguintes modalidades:

a) Sem reserva de propriedade, em que o preço é pago na sua totalidade no ato de escritura pública ou de celebração do documento particular autenticado de compra e venda, transmitindo-se a propriedade plena do imóvel;

b) Com reserva de propriedade, concretizada mediante a celebração de escritura pública ou do documento particular autenticado de compra e venda, sujeito a condição suspensiva, em que o preço de venda é fracionado.

4 - A condição suspensiva prevista na alínea b), do número anterior, implica que a propriedade fique reservada a favor do Município até ao cumprimento total das obrigações da outra parte, referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel.

5 - O Município reserva-se o direito de não alienar qualquer imóvel abrangido pelo presente capítulo por razões de interesse público.

Artigo 13.º

Início do procedimento

O procedimento de alienação é iniciado a requerimento dos interessados, seguido de comunicação escrita pelo Município do preço estimado e condições de venda, desde que os interessados reúnam cumulativamente os requisitos descritos no artigo 15.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

Adquirentes

1 - Podem requerer a alienação de imóvel que integra o parque habitacional social do Município, pela seguinte ordem de preferência:

a) O titular do contrato de arrendamento apoiado;

b) A pedido do titular do contrato de arrendamento apoiado, o cônjuge ou quem com ele viva em regime de união de facto, os descendentes ou afins em linha reta, todos com residência efetiva no imóvel há, pelo menos, cinco anos, sempre com reserva de usufruto vitalício a favor daquele e outros eventualmente indicados pelo mesmo.

2 - A alienação deve obedecer à ordem de preferência prevista no número anterior.

Artigo 15.º

Requisitos de acesso

A apreciação do requerimento e a concretização da alienação do imóvel está sujeita ao preenchimento dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) Contrato de arrendamento apoiado em vigor há, pelo menos, cinco anos;
- b) Cumprimento pontual da obrigação de pagamento da renda nos 12 meses que antecedem o pedido, podendo o procedimento ser suspenso em caso de verificação de mora no pagamento de renda posterior ao início do procedimento;
- c) Qualquer dos interessados não ser titular de alternativa habitacional ou de imóvel com capacidade edificatória em território nacional, devendo a prova ser feita pelo interessado;
- d) Residência em fogo de tipologia adequada ao seu agregado familiar;
- e) Inexistência de impedimento de ordem social consubstanciado em parecer técnico fundamentado.

Artigo 16.º

Preço de venda

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3, o preço de venda é determinado pela aplicação da seguinte fórmula que resulta dos artigos 38.º a 46.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, na sua redação em vigor, conjugada com um Fator de Ocupação Habitacional:

$$PV = (Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv) \times Fo$$

em que:

PV = Preço de Venda;

Vc = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = coeficiente de afetação;

Cl = coeficiente de localização;

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez;

Fo = fator de ocupação habitacional.

2 - O Fator de Ocupação habitacional corresponde a uma redução em função do número total de anos de ocupação do fogo pelo adquirente, nos termos da tabela seguinte:

Expandir

Anos de ocupação	Fator de ocupação
Entre 5 e 10 anos	0,85
Entre 11 e 15 anos	0,80
Entre 16 e 20 anos	0,75
Entre 21 e 25 anos	0,70
Mais de 25 anos	0,65

3 - O preço de venda dos imóveis construídos ao abrigo de programas de financiamento ou outra legislação aplicável, designadamente, a custos controlados, é determinado de acordo com o disposto na respetiva legislação, bem como nos respetivos contratos de financiamento.

4 - O preço de venda é arredondado para a unidade de euro imediatamente superior.

5 - O preço de venda manter-se-á inalterado desde a data de aprovação da alienação pelo órgão competente, até ao limite máximo de seis meses após a data de disponibilização pelo Município ao interessado de toda a documentação necessária à formalização da alienação.

Artigo 17.º

Preço de venda na alienação com reserva de propriedade

1 - O preço de venda na alienação com reserva de propriedade, calculado segundo a fórmula prevista no artigo anterior, pode ser fracionado em prestações mensais, sem juros, entre um período mínimo de 5 anos e um máximo de 10 anos, a pedido e de acordo com a condição de recursos do adquirente.

2 - O valor da primeira prestação, a pagar no ato da compra, não pode ser inferior a 15 % do preço de venda, podendo o adquirente optar por pagar qualquer montante acima deste valor e inferior ao preço de venda.

3 - O montante das restantes prestações é calculado, dividindo em prestações iguais a diferença entre o preço da venda e a primeira prestação acordada, de acordo com o prazo de pagamento fixado.

4 - À prestação mensal fixa, prevista nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo, acresce uma parcela definida nos termos do n.º 10 do artigo seguinte.

Artigo 18.º

Alienação com reserva de propriedade

- 1 - As prestações mensais resultantes do fracionamento do valor da venda são pagas até ao dia 8 de cada mês, por débito direto, nos termos convencionados no contrato de compra e venda.
- 2 - O adquirente pode, a qualquer momento, amortizar o pagamento total ou parcial do preço em falta, antecipando, sem encargos adicionais, o termo da condição suspensiva do contrato de compra e venda.
- 3 - O adquirente constitui-se em mora com o incumprimento de três ou mais prestações consecutivas ou cinco interpoladas, podendo pôr fim à situação oferecendo ao Município o pagamento em atraso, acrescido dos respetivos juros de mora, no prazo de quinze dias úteis, após notificação para o efeito.
- 4 - O incumprimento, nos termos do número anterior, determina a resolução do contrato e a perda a favor do Município das quantias já entregues, implicando a desocupação da fração após procedimento administrativo para o efeito, salvo o disposto no número seguinte.
- 5 - Ocorrendo mora no cumprimento das prestações por motivo de morte, invalidez, desemprego ou outro fundamento atendível por parte do adquirente ou de algum dos membros do seu agregado familiar residente, o Município poderá proceder à resolução do contrato, podendo manter-se o agregado na mesma habitação municipal mediante celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada.
- 6 - O arrendatário que celebre contrato de arrendamento apoiado ao abrigo do número anterior, pode adquirir posteriormente a respetiva fração por alienação direta, ficando interdita a alienação com reserva de propriedade.
- 7 - Em caso de morte, os herdeiros podem amortizar o pagamento total do preço de venda em falta e respetivos juros ou suceder na posição do primitivo adquirente.
- 8 - Cabe ao adquirente executar as obras de conservação ordinárias ou extraordinárias no interior da habitação, sendo responsável perante terceiros por danos comprovadamente provocados pela fração adquirida no interior das respetivas habitações.
- 9 - Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos à habitação são da responsabilidade do adquirente.
- 10 - As despesas referentes à administração, mera conservação e fruição das partes comuns do edifício e o pagamento dos serviços de interesse comum, são da responsabilidade do adquirente, assumindo as obrigações do condomínio.
- 11 - Para o efeito do disposto no n.º 4 do presente artigo, o adquirente também se constitui em mora pelo incumprimento dos encargos referidos no número anterior quando interpelado pelo Município não regularize a dívida ao condomínio no prazo de 30 dias.
- 12 - O adquirente obriga-se a fazer e manter atualizado um seguro multirriscos da habitação a favor do Município, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 19.º

Processo de venda

A alienação é realizada de forma direta aos interessados que preencham os requisitos previstos no artigo 15.º, mediante deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 20.º

Ónus

1 - Os imóveis alienados ficam sujeitos a um regime de inalienabilidade e de impossibilidade de oneração, arrendamento ou cedência a qualquer título, durante um período de dez anos subsequente à aquisição, sendo que tal regime cessa quando esteja em causa a execução de dívidas relacionadas com a sua compra e de que aquelas frações sejam garantia.

2 - No caso de alienação com reserva de propriedade, o prazo de inalienabilidade é de dez anos, contados da data de cessação da reserva de propriedade.

3 - O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo e cessa automaticamente ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente, ou pelo decurso do prazo, salvo se outro regime decorrer da legislação aplicável.

4 - A Câmara Municipal pode autorizar a extinção dos ónus e condições previstos nos números anteriores, por motivos de força maior devidamente fundamentados e documentados.

Artigo 21.º

Preferência

O Município goza do direito de preferência em todas as transmissões futuras dos fogos abrangidos pelo presente Regulamento, sujeito a registo, sendo o preço máximo de aquisição calculado nos termos do artigo 16.º, com aplicação do fator de ocupação fixado à data da aquisição originária.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 22.º

Normas relativas à alienação de lotes industriais

Relativamente aos lotes industriais aplica-se o disposto no Regulamento Municipal de venda de Lotes de Terreno para o Loteamento da Área de Acolhimento Empresarial de Esmolfe-Sezures, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 155, de 11 de agosto de 2017.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 23.º

Disposições Anticorrupção

O Município obriga-se ao cumprimento das Leis Anticorrupção e/ou da Política Anticorrupção, devendo qualquer trabalhador/colaborador cooperar e garantir o seu cumprimento.

Artigo 24.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogadas todas as disposições municipais que a contrariem ou nas partes que a contrariem.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no 1.º dia útil, a contar da sua publicitação no Diário da República.

317885185

×