



REGULAMENTO DA FREGUESIA DE SÃO JOAQUINHO DE ALINEAÇÃO DE LOTES DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO

Loteamento do Espinho Século XXI

Nota Justificativa:

O presente Regulamento estabelece critérios para a alienação de lotes de terreno destinados à habitação, propriedade da Freguesia de São Joãozinho, garantindo um processo transparente, equitativo e acessível. Pretende-se, assim, facilitar o acesso à habitação para os residentes do município de Santa Comba Dão, da Freguesia de São Joãozinho e dos municípios vizinhos, promovendo uma distribuição justa dos lotes e assegurando regras claras e objetivas.

Este Regulamento visa, igualmente, fomentar a oferta de lotes a preços controlados, incentivando a fixação de jovens na Freguesia e contribuindo para a sua revitalização e desenvolvimento, bem como para o crescimento sustentável do município de Santa Comba Dão. Dessa forma, procura-se contrariar a especulação imobiliária e mitigar os efeitos da desertificação.

Além disso, pretende-se atrair e fixar profissionais cujas atividades sejam de reconhecido interesse para a Freguesia e para o Município. Para esse efeito, a Freguesia de São Joãozinho poderá reservar bolsas de lotes destinadas a este fim, promovendo o reforço dos serviços essenciais e o dinamismo económico local.

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto: No artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, segundo o qual as autarquias locais dispõem de poder regulamentar próprio nos limites da Constituição, das Leis e dos Regulamentos emanados das autarquias de grau superior ou das autoridades com poder tutelar; Na alínea g) do n.º 1 do artigo 16.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, segundo as quais a Freguesia de São Joãozinho dispõe de atribuições nos domínios da habitação, ordenamento do território e urbanismo; Na alínea h) do n.º 1 do artigo 16.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, segundo a qual compete à Junta de Freguesia de São Joãozinho elaborar e submeter à aprovação da Assembleia de Freguesia os projetos de regulamentos externos da Freguesia; Na alínea f) do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, segundo a qual compete à Assembleia de Freguesia, sob proposta da Junta de Freguesia, aprovar as posturas e os regulamentos com eficácia externa da Freguesia.

Capítulo I

Disposições Gerais



Artigo 1.º

Conceitos:

Acordo Direto – Forma de alienação por negociação direta entre a Junta de Freguesia e os interessados/requerentes.

Agregado familiar – O conjunto de pessoas constituído pelo interessado/adquirente, pelo cônjuge ou equiparado, pelos ascendentes e descendentes ou afins na linha reta ou até ao 2.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico haja obrigação de convivência ou de alimentos.

Habitação própria e Permanente: É a residência principal e habitual de um agregado familiar.

Interessado\requerente – Toda a pessoa que pretenda adquirir terreno para nele edificar uma habitação.

Residência habitual – É a casa onde habitualmente o indivíduo vive com o seu agregado familiar com estabilidade e em que tem instalado o seu centro de vida familiar. A residência permanente e a residência habitual são uma e a mesma coisa.

Equiparado a cônjuge – Pessoa que vive com outra em plena comunhão de vida, sem que entre si tenham contraído casamento, bem como a pessoa que não vivendo em plena comunhão de vida, pretenda vir a viver.

Artigo 2.º

Âmbito.

O presente Regulamento estabelece as regras de alienação, em propriedade plena, de lotes de terreno, sito em lugar de Espinho, Freguesia de São Joaninho, propriedade da Freguesia de São Joaninho, destinados à edificação de habitação própria e permanente.

Artigo 3.º

Forma de alienação.

Os lotes de terreno objeto deste Regulamento irão ser alienados por Acordo Direto.

Artigo 4.º

Aspetos Técnicos

1 – Os lotes poderão ser alienados com infraestruturas concluídas no todo, em parte ou



sem infraestruturas, cabendo á Junta de Freguesia em parceria com a Camara Municipal de Santa Comba Dão, assumir a responsabilidade da execução, em tempo útil, das obras em falta.

2 – Todas as obras de edificação deverão respeitar as regras do urbanismo do município em vigor bem como as condicionantes que constam no alvará de loteamento.

Artigo 5.º

Preço dos lotes

1 - O preço por metro quadrado dos lotes a alienar será fixado e publicado nos locais de estilo nomeadamente na Junta de Freguesia de São Joãozinho, site institucional da Junta de Freguesia e um Jornal local.

2 – O preço por metro quadrado será divulgado através de Edital afixado no Edifício sede da Junta de Freguesia, site da Freguesia de São Joãozinho e num jornal local.

3 – O preço por metro quadrado dos lotes bem como o valor atribuído no ponto anterior, poderá ser alterado ao início de cada ano civil acompanhando o valor da taxa de inflação.

4 – O preço do metro quadrado para Pessoas Coletivas terá um agravamento de 50%.

Artigo 6.º

Prazo para celebração de escritura pública

1 - A escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo máximo de **90 dias** a contar da data da atribuição do lote.

2 – A atribuição do lote fica automaticamente sem efeito, se não for cumprido o prazo mencionado no nº 1 por razões imputáveis ao adquirente perdendo, a favor da Junta de Freguesia, o valor do sinal.

3 – A marcação da escritura pública de compra e venda compete à Junta de Freguesia que notificará o aquirente do dia, local e hora, através de carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 10 dias.

Artigo 7.º

Cumprimento das obrigações fiscais e outros encargos.

1 - As obrigações fiscais e quaisquer outros encargos, nomeadamente o pagamento da despesa da escritura pública, registo predial e respetivos impostos respeitantes à alienação dos lotes, correm por conta do adquirente.

CAPÍTULO II



Acordo Direto

Secção I

Condições Gerais

Artigo 8.º

Inscrição:

1 – Todos os interessados na aquisição de um lote, devem formular a sua vontade por escrito, através da sua inscrição.

2 – A inscrição é feita na sede da Junta de Freguesia de São Joaninho através do preenchimento e entrega da ficha de inscrição, cujo modelo constitui o anexo I do presente Regulamento.

3 – Após análise e aceitação da inscrição esta ficará registada, numerada e arquivada na sede da Junta de Freguesia e ser-lhe-á atribuída o número de inscrição.

4 – Após verificação e aceitação da inscrição, a Junta de Freguesia e o requerente poderão avançar para a atribuição do lote desde que este esteja disponível.

Artigo 9.º

Alteração de dados:

É obrigação dos interessados comunicar à Junta de Freguesia de São Joaninho qualquer alteração dos dados da Ficha de Inscrição, não podendo ser responsabilizada a Autarquia, caso não participem em qualquer processo de atribuição de lotes por falta de atualização dos dados da ficha de inscrição.

Artigo 10.º

Atribuição dos lotes:

1 - Cada interessado(a) requerente terá apenas direito à atribuição de um lote.

2 – Apenas será atribuído um lote por agregado familiar.

3 – Sem prejuízo do disposto na cláusula 14.º nº 3, não será atribuído nenhum lote a pessoas coletivas cujos sócios, gerentes ou as pessoas que com eles compunham um agregado familiar se qualquer um deles tiver apresentado candidatura individual à aquisição de um lote.

Artigo 11.º



Condições de Pagamento:

O pagamento dos lotes da Freguesia de São Joaninho será efetuado nas seguintes condições:

- a) A título de sinal e princípio de pagamento, a quantia correspondente a 33% do preço total do lote, a pagar até 5 dias úteis após notificação para o efeito nos termos da cláusula do Artigo 16.º no número 4, (através de transferência bancária par o IBAN **PT50 0035 0708 00003391030 58** ou cheque) e o restante valor no ato da escritura publica de compra e venda;
- b) Caso a escritura pública não se realize por motivo imputável ao adquirente, a quantia entregue a título de sinal reverterá a favor da Junta de Freguesia.

Artigo 12.º

Prazos de Construção:

- 1 – O adquirente do lote obriga-se a requerer o licenciamento/autorização administrativa para as obras de construção da habitação no prazo máximo de 12 meses a contar da data da escritura de compra e venda do lote.
- 2 – A edificação da habitação deve estar concluída no prazo de quatro anos a contar da data da celebração da escritura de compra e venda, considerando-se a mesma concluída após a emissão do alvará da licença/autorização de Utilização.
- 3 - A requerimento do adquirente, e desde que este apresente motivos considerados justificativos, pode a Junta de Freguesia de São Joaninho conceder a prorrogação dos prazos previstos nos números anteriores.

Artigo 13º

Reversão

- 1 — Após a celebração da escritura de compra e venda e antes do início da obra de construção, os respetivos proprietários apenas podem vender o lote à Junta de Freguesia de São Joaninho, devendo o ónus de inalienabilidade a terceiros constar na escritura publica de compra e venda.
- 2 – No caso de incumprimento dos prazos previstos no artigo anterior ou se a edificação da habitação estiver suspensa e/ou abandonada por um período superior a 18 meses consecutivos, a Junta de Freguesia de São Joaninho, procederá reversão do lote e tomada de posse imediata do mesmo e de todas as benfeitorias nele implantadas pagando ao adquirente valor correspondente ao valor 2/3 do preço pago.
- 3 — Após a celebração da escritura de compra e venda e concluída a construção, os proprietários não podem celebrar contratos relativos ao imóvel, que impliquem a alienação



ou qualquer outra forma de transmissão de direitos reais ou de locação, antes de decorridos 10 anos após a celebração de escritura de compra e venda;

4 — Sem prejuízo no disposto no presente artigo, pode a Junta de Freguesia de São Joaninho, mediante requerimento fundamentado em situações de doença, dificuldades financeiras inultrapassáveis, ou mudança de residência por motivo profissional, autorizar a transmissão a título gratuito ou oneroso mediante uma compensação financeira a favor da freguesia que, neste último caso nunca poderá ser inferior a dez vezes o valor do IMI do prédio do ano em que se verifique a transação.

5 – As cláusulas de reversão e de inabilidade constarão da respetiva escritura pública de compra e venda.

Secção II

Concurso

Artigo 14.º

Abertura e condições das inscrições:

1 - A inscrição será aberta por deliberação da Junta de Freguesia de São Joaninho, e divulgada através de Edital que será fixado e publicado nos locais de estilo nomeadamente na Junta de Freguesia de São Joaninho, site institucional da Junta de Freguesia e um Jornal Local.

- a) Identificação, localização, quantidade, características e destino dos lotes;
- b) Tipo e características das habitações a construir e existência ou não de projeto tipo;
- c) Número de lotes afetos a reserva, caso exista;
- d) Preço por metro quadrado e preço total de cada lote de terreno a alienar;
- e) Condições de participação/admissão á inscrição;
- f) Modalidades de pagamento;
- g) Local e horário onde serão recebidas as inscrições, prestados os esclarecimentos necessários aos concorrentes e facultados os impressos da inscrição.

2 – O prazo de candidatura\inscrição tem a duração de 120 dias.

3 – A Junta de Freguesia de São Joaninho apenas alienará lotes a pessoas coletivas no caso de não ser preenchido a totalidade dos lotes disponíveis no prazo de 120 dias em cada uma das fases, sendo que, o preço será agravado em 50% o m2.

Artigo 15.º



Participação e admissão da inscrição.

1 – Para inscrição podem participar os cidadãos nacionais, ou estrangeiros que residam legalmente em Portugal, maiores ou emancipados e pessoas coletivas.

2 – A inscrição efetua-se mediante a entrega na sede da Junta de Freguesia ou por correio eletrónico, de impresso próprio, cujo modelo constitui o anexo I do presente Regulamento, dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia de São Joaquinho devidamente preenchido e assinado, acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Fotocópia do Cartão de Cidadão do interessado.
- b) Certidão permanente de sociedade comercial caso o interessado seja uma pessoa coletiva.
- c) Autorização de residência no caso de candidatos com nacionalidade estrangeira;
- d) Atestado da Junta de Freguesia que confirme o número de anos de residência do interessado na Freguesia (caso seja aplicável) e elementos que compõem o agregado familiar.
- e) Comprovativo de morada.
- f) Declarações de não dívida à Segurança Social e Finanças.

4 – A Junta de Freguesia de São Joaquinho pode, a qualquer momento, solicitar aos inscritos documentos adicionais que considere relevantes para uma melhor verificação das condições de admissão dos interessados ou à confirmação dos dados constantes da ficha de inscrição.

Artigo 16.º

Comissão de Análise\Atribuição de Lotes

1 – A Comissão de Análise terá como responsabilidade verificar a seleção das candidaturas e decidir sobre todos os assuntos relativos a esta venda, de acordo com o disposto no presente regulamento.

2 – Comissão de análise será constituída por:

- a) O Presidente da Junta de Freguesia que preside á comissão,
- b) Um técnico a indicar pelo Município de Santa Comba Dão
- c) Um técnico a indicar pela Junta de Freguesia de São Joaquinho.



3 - A atribuição dos lotes será efetuada por ordem de inscrição e desde que observadas as demais clausulas que constam no presente regulamento.

4 – A Comissão de Análise terá o prazo de até 15 dias para comunicar ao requerente, através de carta registada com aviso de receção, a decisão relativa á sua inscrição.

Artigo 17.º

Exclusão dos inscritos.

1 - Todos os inscritos que tenham prestado falsas declarações serão excluídos.

2 – No caso de falta de elementos na inscrição o requerente será notificado via postal para responder nos termos do CPA (Código do Procedimento Administrativo) no prazo de 10 dias, sob pena de a inscrição ser excluída.

Artigo 18.º

Critérios de classificação para possível reembolso do valor da aquisição de cada um dos lotes e em conformidade com o disposto no Artigo 12.º Prazos para Construção.

1 – A classificação dos inscritos será aferida pelos seguintes critérios:

C1 – Idade do candidato

C2 – Número de anos com residência na Freguesia de São Joaquinho

C3 – Agregado familiar

C4 – Número de anos com residência no Conselho de Santa Comba Dão.

C1 Classe etária Pontos

18 – 35 = 20 pontos

36 – 64 = 10 pontos

+ 65 = 5 pontos

C2 Residência na Freguesia

Fora da Freguesia = 0 pontos

Até 1 ano = 5 pontos

1 a 5 anos =10 pontos

5 a 10 anos =15 pontos

> 10 anos = 25 pontos

C3 Agregado familiar

1 = 5 pontos

2 = 10 pontos



3 = 20 pontos
4 = 25 pontos
< 5 = 35 pontos

C4 Residência no Município:

Fora do Município = 0
Até 1 ano = 5 pontos
1 a 5 anos = 10 pontos
5 a 10 anos = 15 pontos
> 10 anos = 20 pontos

Classificação por pontos \ percentagem:

0 – 25 = 0%
26 - 40 = 2%
41 – 55 = 3%
56 – 65 = 4%
66 – 70 = 6%
71- 80 = 8%
85 – 100 = 10%

1.1 - A classificação final resulta da aplicação da seguinte fórmula geral:

$$\mathbf{CF = C1 + C2 + C3 + C4}$$

2 - Pode a Junta de Freguesia reembolsar o requerente até 10% do preço de compra do lote total caso se cumpra com o estipulado no ponto 1 e 2 do Artigo 12.º e mediante a classificação atribuída na fórmula de cálculo apresentada no Artigo 18.º.

Artigo 19.º

Forma de classificação.

1 – Para efeitos de apuramento do valor a descontar, após cumprimento do Artigo 12.º e respetiva confirmação de recenseamento na Freguesia de São Joãoanhão por parte do agregado familiar do adquirente, os concorrentes serão classificados por ordem decrescente de pontuação atribuída obtida através da aplicação dos critérios previstos no Artigo 18.º.

2 – Serão considerados como efetivos tantos concorrentes quantos lotes disponíveis e como suplentes os restantes concorrentes.

3 – Da aplicação dos critérios de classificação é lavrada ata.

4 – Será afixada no Edifício sede da Junta de Freguesia a lista de inscrições admitidas e excluídas.



CAPÍTULO III

Situações Excepcionais

Artigo 20.º

Em situações excepcionais, de acordo com os objetivos sociais a atingir pela Junta de Freguesia de São Joaninho, pode a mesma definir critérios de classificação diferentes dos previstos no artigo 18.º.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 21.º

Casos omissos

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento serão resolvidos por deliberação da Junta de Freguesia de São Joaninho, tendo em conta legislação aplicável.

Artigo 22.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

São Joaninho, 03 de março de 2025

O Presidente da Junta de Freguesia de São Joaninho

(Daniel Pereira Ferreira Gonçalves)