



H

REGULAMENTO DE
ALIENAÇÃO DOS FOGOS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO AOS SEUS ARRENDATÁRIOS
E DE ALIENAÇÃO DOS FOGOS DEVOLUTOS

Considerando que:

Entre o Município de Monforte e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IRHU) foi celebrado, em 3 de setembro de 2015, acordo de transferência de património nos termos e para os efeitos do artº 14 da Lei nº 82 – B/2014, de 31 de dezembro;

Esse preceito legal permite proceder à alienação dos fogos aos respetivos arrendatários, nos termos do Dec. Lei nº 141/88, de 22 de abril, alterado pelos Dec. Lei nº 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, 20 de agosto e 116/08, de 4 de julho;

Esse património é constituído por 57 fogos, todos em moradias unifamiliares;

Há um grande número de arrendatários que manifestaram o seu interesse em adquirir as moradias onde habitam;

Alguns dos arrendatários, devido aos seus baixos rendimentos ou à idade, não têm condições para recorrer ao crédito bancário;

O artº 65 da CRP consagra o direito de todos terem uma habitação condigna, assim como incumbe ao Estado desenvolver políticas que estimulem e promovam o acesso a habitação própria cabendo às autarquias, dentro das suas possibilidades, proporcionar a oportunidade a todos os arrendatários que o queiram, adquirir a sua habitação própria;

Proporcionando o acesso à propriedade o Município aproxima-se da prossecução da sua atribuição na área do combate à exclusão social, dignificando o direito a uma habitação condigna geradora de hábitos de convívios salutareis;

Ao privilegiar-se o acesso à propriedade e a conseqüente atribuição de obrigações próprias do proprietário irão desenvolver-se sentimentos e maior cuidado para com a moradia;

O Município têm a intenção de concretizar a alienação das moradias de sua propriedade aos respetivos arrendatários que o pretendam;

O Código Civil, através do instituto previsto no artº 490, possibilita a venda com reserva de propriedade em que se estabelece uma condição suspensiva quanto ao efeito translativo do contrato de compra e venda no que se refere à propriedade, só ocorrendo este efeito após cumprimento integral das obrigações por parte do adquirente ou seja, liquidação total do preço;

Este regime permite aos arrendatários tornarem-se proprietários das moradias onde habitam, ainda que não tenham condições de recorrer ao crédito bancário, através de um pagamento em prestações;

Considerando ainda que, de entre o património agora transferido pelo IRHU, há fogos que se encontram devolutos;



H

A Câmara Municipal irá proceder à alienação quer dos fogos cujos arrendatários mostrem interesse em adquirir, quer dos fogos que se encontram devolutos ou que venham a estar nessa situação, nos termos previstos nos artigos seguintes:

1º

Âmbito de aplicação

1 – O presente regulamento visa estabelecer as condições da alienação dos 57 fogos propriedade do Município, que foram adquiridos pela transferência realizada pelo IRHU.

2 – A alienação desse património respeita o regime estabelecido pelo Dec. Lei nº 141/88, de 22 de abril, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Dec. Lei nº 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, 20 de agosto e 116/08, de 4 de julho, como estipulado pelo acordo de transferência, e pelo artº 14 da Lei nº 82 – B/2014, de 31 de dezembro.

3 – Os fogos podem ser alienados aos seus arrendatários ou respectivos conjuges e a requerimento destes, aos seus descendentes ou afins ou a pessoas que com eles coabitem há mais de um ano.

4 – Os fogos que se encontrem devolutos serão igualmente alienados de acordo com a lei e o presente regulamento.

2º

Destino dos fogos

Os fogos a alienar destinam-se exclusivamente a residência permanente do seu adquirente e do respectivo agregado familiar, ficando este com a obrigação de provar que não possui outra habitação na área do concelho de Monforte.

3º

Condições de aquisição

Para adquirir um fogo habitacional nas condições previstas no presente regulamento o arrendatário não pode ter rendas em atraso, podendo, no entanto, acordar com a Câmara a forma de as liquidar.



H

4º

Impedimentos

Os fogos habitacionais não podem ser alienados, arrendados ou ser-lhes dado outro uso que não a habitação própria, antes do pagamento total da dívida, mantendo-se o ónus da alienabilidade nos cinco anos seguintes ao cancelamento, no registo predial, da reserva de propriedade a favor do Município de Monforte.

5º

Obras de Conservação

A realização de obras de conservação e beneficiação no fogo habitacional sujeito a este regime constitui encargo do adquirente.

6º

Valor da venda

1 – A cada fogo é atribuído um valor atualizado em conformidade com o estabelecido no Dec. Lei nº 141/88, de 22 de abril, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Dec. Lei nº 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, 20 de agosto e 116/08, de 4 de julho, bem como na demais legislação aplicável.

2 – O preço de venda, quer para os fogos arrendados, quer para os devolutos, corresponde ao seu valor atualizado nos termos do número anterior.

3 – O preço de venda dos fogos arrendados pode ser objeto de uma dedução de 20% em função do pagamento integral, nos termos do artº 4, nº 2 do Dec. Lei nº 141/88, de 22 de abril, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Dec. Lei nº 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, 20 de agosto e 116/08, de 4 de julho e da Portaria nº 1063/90, de 19 de outubro.

4 – Os compradores obrigam-se a suportar todos os encargos inerentes à aquisição do respectivo fogo.

7º

Formas de pagamento dos fogos arrendados

1 – O pagamento integral do preço no ato da escritura beneficiará da dedução de 20% do valor do fogo.

2 – Optando o arrendatário pelo pagamento em prestações, não poderá beneficiar, da dedução referida no número anterior e o contrato ficará obrigatoriamente sujeito ao regime da reserva de propriedade.



H

3 – O pagamento do preço em prestações, implicará o pagamento de montante mensal, igual e sucessivo, sem juros, antecipado em relação ao mês a que respeita e determinado através da divisão do valor do imóvel pelo número de prestações convencionadas.

4 – O número de prestações mensais será objeto de negociação entre o arrendatário e a Câmara, mas não poderá ser superior a 240 prestações.

8º

Reserva da propriedade

1 – Com a celebração do contrato de compra e venda com reserva de propriedade a favor do Município de Monforte, o adquirente fica com a obrigação de pagar todos os impostos, taxas e licenças respeitantes ao fogo habitacional adquirido e a realizar todas e quaisquer obras que entender a suas expensas.

2 – A cláusula de reserva de propriedade a favor do Município de Monforte é sujeita a registo.

3 – Após o pagamento integral do preço pelo adquirente, a certidão comprovativa é título suficiente para o cancelamento da cláusula de reserva de propriedade.

9º

Antecipação do pagamento

1 – O adquirente do fogo habitacional em regime de reserva de propriedade pode a qualquer momento solicitar a antecipação do contrato, pagando a totalidade das prestações vicendas.

2 – No caso de antecipação parcial, o contrato será ajustado em função do prazo, mantendo-se inalterado o valor da prestação mensal.

10º

Resolução do contrato

1 – A falta de pagamento de três prestações mensais seguidas ou cinco interpoladas confere à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato.

2 – A resolução do contrato ocorrerá após o adquirente ser notificado por escrito dessa intenção, na qual se lhe concederá um prazo para regularização não inferior a 30 dias, e este mantenha a situação de incumprimento.

3 – A Câmara Municipal poderá optar por acordar com o adquirente em que condições as prestações mensais em atraso possam ser regularizadas.



H

4 – Na eventualidade de ocorrer uma nova situação de incumprimento, após ter sido celebrado um acordo nos termos do número anterior, tal confere à Câmara Municipal o direito de resolver de imediato o contrato.

11º

Efeitos da resolução do contrato

Havendo resolução do contrato, o Município pode exigir a entrega do imóvel ou o cumprimento integral do preço em falta.

12º

Falecimento do adquirente

Em caso de falecimento do adquirente o conjugue sobrevivente ou quem com ele viva em união de facto ou os herdeiros daquele, verificados os pressupostos referidos nos artº 1 e 2, podem fazer o pagamento da quantia em dívida ou acordar com a Câmara Municipal o pagamento das prestações em falta, no mesmo valor ou superior, não podendo, no entanto, o prazo de liquidação ultrapassar o inicialmente acordado.

13º

Alienação dos fogos devolutos

1 – A alienação dos fogos devolutos é feita por concurso, nos termos do Dec. Lei nº 141/88, de 22 de abril, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Dec. Lei nº 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, 20 de agosto e 116/08, de 4 de julho e do estipulado nos números seguintes:

- a) O Município abre concurso para venda dos fogos devolutos, ou que venham a vagar durante o prazo de validade do mesmo, que não poderá ser superior a 2 anos;
- b) O concurso é aberto durante um mês mediante a publicação de anúncios em pelo menos dois jornais de entre os mais lidos na localidade e pela afixação de editais nos locais de estilo;
- c) Os candidatos podem concorrer a diferentes tipologias de fogos mas a cada concorrente e a cada agregado familiar só pode ser adjudicado um fogo.

2 – No anúncio que declara aberto o concurso deverá constar:

- a) A localização dos fogos, quantidade, tipologia e preço de venda;
- b) Os requisitos a que devem obedecer os concorrentes;
- c) As datas de abertura e de encerramento do concurso, bem como prazo da sua validade;
- d) O local e horas a que pode ser consultado ou obtido o programa de concurso, prestados os esclarecimentos necessários e apresentados os boletins de inscrição.



H

3 – Podem candidatar-se à atribuição dos fogos devolutos todos os cidadãos nacionais, dando-se preferência aos que cumulativamente, estejam nas seguintes condições:

- a) Não possuam habitação própria no Município de Monforte;
- b) O respectivo agregado familiar não tenha rendimentos anuais brutos corrigidos em função da sua dimensão e de harmonia com a Tabela III constante da Portaria nº 1063/90, de 19 de outubro, superiores a 3 vezes o salário mínimo nacional.
- c) Residam há mais de cinco anos no Concelho de Monforte.

4 – A comprovação do rendimento anual bruto e da dimensão do agregado familiar devem ser comunicados à Câmara Municipal acompanhada das respectivas declarações.

5 – No caso de não existirem candidatos que reúnam as condições atrás referidas será dada preferência aos que preencham duas delas, prioritária e sucesivamente, por sequência de alíneas.

6 – Os fogos devolutos podem ser vendidos, nos termos do artº 1, nºs 1, 2 e 3 diretamente aos arrendatários de outros fogos do Município, desde que aceitem a revogação do respectivo contrato de arrendamento e entreguem o fogo desocupado.

7 – Quando, após a realização do concurso previsto no presente artigo, se verificar a existência de fogos devolutos por falta de candidatos, podem os mesmos ser vendidos diretamente a eventuais interessados, de acordo com a Portaria nº 45/92, de 27 de janeiro, nos termos seguintes:

- a) Os fogos devolutos por falta de candidatos ao concurso podem ser vendidos a qualquer cidadão que manifeste interesse na sua aquisição;
- b) No caso de haver vários interessados em relação ao mesmo fogo, são sucessivamente condições de preferência na venda:
 - i) Preencher, pelo menos, uma das condições previstas nas alíneas a) e b) do nº 3 do presente artigo, e pela mesma ordem de preferência;
 - ii) Possuir rendimentos anuais brutos mais baixos;
- c) Se houver vários interessados na compra do mesmo fogo em igualdade de circunstâncias, deve proceder-se a sorteio para atribuição do mesmo;
- d) O sorteio realiza-se em dia, hora e local a indicar pelo Município;
- e) O preço de venda dos fogos é o correspondente ao seu valor atualizado calculado nos termos do Dec. Lei nº 141/88, de 22 de abril, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Dec. Lei nº 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, 20 de agosto e 116/08, de 4 de julho.

1 – A participação no concurso só poderá efetuar-se mediante a entrega até ao prazo de encerramento do concurso dos seguintes elementos:



H

- a) Boletim de inscrição e questionários obtidos nos serviços, devidamente preenchidos e assinados;
- b) Fotocópia do cartão de cidadão ou certidão de nascimento ou bilhete de identidade, cartão de contribuinte fiscal e cartão de beneficiário da segurança Social, de todos os elementos do agregado familiar;
- c) Declarações ou certidões dos vencimentos e rendimentos do agregado familiar, bem como cópia dos dois últimos recibos de vencimentos de todos os elementos do agregado familiar que auferiram rendimentos;
- d) Atestado da Junta de Freguesia confirmando a composição do agregado familiar, nos termos do artº 3 da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, e do tempo de residência no concelho;
- e) Certidão da Repartição de Finanças e da Conservatória do Registo Predial declarando se o requerente ou qualquer pessoa do agregado familiar é ou não proprietário de prédio na área do concelho de Monforte.;
- f) Última declaração do IRS e nota de liquidação ou declaração de isenção de todos os elementos do agregado familiar.

2 – Sempre que o Município o considere necessário poderá, nomeadamente:

- a) Exigir que os concorrentes comprovem, com os meios adequados e dentro do prazo que lhe for fixado, os dados constantes dos documentos apresentados, para além das confirmações neles apostas;
- b) Proceder a inquérito sobre a situação habitacional e social dos concorrentes, em ordem à atribuição dos fogos;
- c) Efectuar visitas domiciliárias com vista à averiguação da situação socioeconómica do agregado familiar e das reais condições habitacionais.

3 – As candidaturas serão numeradas por ordem de entrada.

15º

Procedimento

1 - Findo o prazo de abertura do concurso, a Câmara Municipal, mediante uma comissão constituída para o efeito, elaborará, no prazo de 30 dias, as listas de classificação provisória dos candidatos admitidos a concurso e dos candidatos excluídos, com indicação sucinta, neste caso, das razões de exclusão.

2 – As listas serão afixadas nos locais de estilo para os editais, sendo dada publicidade da sua afixação pelos meios referidos no artº 13, nº 1, al.b) deste regulamento.

3 – Serão excluídos do concurso, sem prejuízo do procedimento judicial que possa caber, os candidatos que dolosamente prestem falsas declarações ou usem de qualquer meio fraudulento para obter um fogo.



H

4 – Da exclusão ou inclusão de qualquer concorrente cabe reclamação para a comissão, a interpor no prazo de 5 dias úteis a contar da data de afixação da respectiva lista ou da publicação do último anúncio, se esta for posterior.

5 – Sobre a matéria de reclamação será proferida decisão pela Câmara Municipal, no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação.

6 – Depois de findo o prazo referido no ponto anterior, se houver reclamações, ou do prazo do nº 4 deste artigo, se não houver reclamações será elaborada a lista de classificação definitiva com a seleção dos concorrentes admitidos, nos termos do artigo 13, nº 3, sendo-lhe dada publicidade nos termos do artigo 13, nº 1., al.b).

7 – Com a publicação das listas definitivas será dado conhecimento do local, dia e hora do sorteio.

8 – Os concorrentes constantes da lista serão notificados por carta registada do local, dia e hora do sorteio.

9 - Por cada tipologia será elaborada uma lista de concorrentes por ordem de entrada dos requerimentos de candidatura, que serão numerados no ato do seu recebimento, sendo as mesmas também afixadas.

16º

Sorteio

1 – O sorteio obedecerá aos seguintes procedimentos:

- a) Será realizado em sessão pública presidida por uma mesa constituída por um presidente e dois secretários, designados pela Câmara Municipal;
- b) A mesa esclarecerá os presentes sobre o processo de sorteio;
- c) Os concorrentes admitidos serão separados por tipologia de fogo, de acordo com a sua escolha prévia;
- d) De acordo com as listas previstas no número 9 do artigo anterior será elaborada uma ficha para cada concorrente com o número de registo de entrada, nome, morada e tipologia do fogo pretendida; quando o concorrente se candidatar a mais de uma tipologia será elaborada uma ficha por cada tipologia;
- e) As fichas referidas na alínea anterior serão lidas, dobradas e introduzidas numa urna dando-se baixa na respectiva lista;
- f) Noutra urna serão colocadas fichas com a indicação dos fogos a vender;
- g) As fichas contidas nas duas urnas serão convenientemente misturadas;
- h) O presidente da mesa retirará da urna com as fichas dos fogos a vender uma ficha que designará o fogo a atribuir e, de seguida, retirará da urna com as fichas dos concorrentes, a ficha do concorrente a quem será atribuído o fogo;
- i) Quando se esgotarem as fichas da urna com os fogos para venda, serão sucessivamente extraídas as fichas com os nomes dos concorrentes restantes, para elaboração da lista dos suplentes, por ordem de saída;



H

j) O processo será repetido para cada uma das tipologias de fogos em venda.

2 – Finda a sessão, será elaborada uma ata assinada pela mesa, da qual deverá constar o resultado do sorteio.

17º

Publicitação

Depois de concluído o sorteio e elaborada a ata, será afixada no prazo máximo de 30 dias a contar da data do sorteio, da forma prevista no artº 15, nº 2, a lista de atribuição definitiva, com indicação do carácter efectivo ou suplente do beneficiário e local e horas em que pode ser consultado, por qualquer interessado, o processo de atribuição.

18º

Adjudicação

1 – Decorridos 15 dias a contar da publicitação da lista definitiva dos fogos atribuídos, segue-se a adjudicação dos mesmos.

2 – Os concorrentes a quem foram atribuídos os fogos são notificados pelo Município, por carta registada com aviso de receção, da identificação do fogo atribuído e respectivo preço e de que dispõe do prazo de 30 dias para declarar, por escrito, se está interessado na compra do fogo. Caso o concorrente tenha concorrido a mais de uma tipologia e lhe tiver sido atribuído mais que um fogo deverá optar por um deles.

3 – Os candidatos classificados pela ordem do sorteio realizado nos termos do artigo 16, aos quais não tenham sido adjudicados fogos mantêm-se em lista de espera pelo prazo de validade do concurso.

4 – Sempre que fique devoluto um fogo, o primeiro concorrente da lista referida no artigo anterior é notificado por carta registada com aviso de receção, identificando o fogo e respectivo preço para no prazo de 30 dias declarar, por escrito, se está interessado na compra do fogo.

5 – O mesmo procedimento será efectuado relativamente aos fogos que não forem adjudicados nas situações de opção previstas na última parte do número 2 deste artigo.

6 – Caso o concorrente notificado nos termos dos números 4 ou 5 deste artigo não declare estar interessado, é contactado o segundo classificado da lista referida no mesmo artigo e assim sucessivamente.

7 – Os concorrentes referidos nos números 2, 4, 5 e 6 deste artigo quando declararem expressamente que não estão interessados na compra do fogo ou nada declararem, são excluídos do concurso.



H

19º

Valor da alienação dos fogos devolutos

- 1 – A cada fogo é atribuído um valor atualizado em conformidade com o estabelecido no Dec. Lei nº 141/88, de 22 de abril, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Dec. Lei nº 172/90, de 30 de maio, 342/90, de 30 de outubro, 288/93, 20 de agosto e 116/08, de 4 de julho que corresponderá ao preço de venda do mesmo.
- 2 – O preço de venda dos fogos devolutos não pode ser objeto de dedução em função do pagamento integral, com exceção dos casos referidos no artigo 13, número 6.
- 3 – Os compradores ficam obrigados a comunicar por escrito se pretendem fazer o pagamento a expensas próprias ou qual a entidade financiadora a que recorrem.
- 4 – Os compradores obrigam-se a suportar todos os encargos inerentes à aquisição do respetivo fogo.

20º

Contrato de compra e venda

- 1 – A escritura pública de compra e venda deve ser celebrada no prazo de 90 dias da data de aceitação dos fogos atribuídos, ficando a sua marcação a cargo do Município, que deve avisar o comprador por carta registada com aviso de receção do dia, hora e local da sua realização, com pelo menos 15 dias de antecedência.
- 2 – O preço deve ser integralmente pago no ato da realização da escritura supra referida.
- 3 – No momento da escritura e como condição para a sua celebração, o comprador deve entregar ao Município declaração onde reconhece adquirir um imóvel no estado em que o mesmo se encontra.
- 4 – O prazo de 90 dias para a celebração da escritura no número 1 deste artigo pode ser prorrogado em casos devidamente justificados, que serão decididos pelo Presidente da Câmara.

21º

Ónus de inalienabilidade

- 1 – Os fogos vendidos ao abrigo deste regulamento, em qualquer das modalidades, não podem ser vendidos ou arrendados nos cinco anos seguintes à venda ou cancelamento da reserva de propriedade.
- 2 – O ónus de inalienabilidade pode cessar:
 - a) Para execução de dívidas relacionadas com a compra do imóvel e quando este é garantia;



H

- b) Em caso de morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente;
- c) Findos os cinco anos após a aquisição do fogo.

3 – Verificado algum dos pressupostos das alíneas a) e b) do número 2, o adquirente terá que requerer à Câmara autorização para alienar ou arrendar, fazendo prova dos factos que alegar.

4 – Autorizada a venda a Câmara goza de direito de preferência na aquisição.

5 – O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo, podendo a Câmara autorizar a hipoteca do imóvel para efeitos de contrato de mútuo, quando necessário.

6 – No caso previsto na alínea b) do número 2 deste artigo podem solicitar o cancelamento do ónus os legítimos sucessores.

22º

Omissões

Os casos omissos serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal.

23º

O presente regulamento entra em vigor após a sua publicação definitiva em Diário da República.

Monforte, 18 de novembro de 2015

O PRESIDENTE DE CÂMARA

Gonçalo Nuno Lagem