



NORMAS DO PROCEDIMENTO DE VENDA DE LOTE NA ZONA DE SERVIÇOS DE PAÇO DOS NEGROS

1ª Regime de venda

A venda é efetuada em regime de propriedade plena.

2ª Preço de venda

O preço base de venda é de 1885,85,00€.

3ª Procedimento de venda e prazo de apresentação das propostas

1. A venda será realizada em regime de hasta pública, mediante a apresentação de proposta em carta fechada, indicando um valor para arrematação do lote igual ou superior ao preço base.
2. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o lote a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Almeirim.
3. As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio sob registo.
4. As propostas devem ser apresentadas até às 16 horas do vigésimo dia seguido posterior à publicitação da venda, quer será realizada num dos jornais mais lidos no concelho de Almeirim.
5. As propostas apresentadas são registadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

4ª Abertura de propostas e exclusão das propostas

1. A abertura das propostas é realizada em ato público.
2. Serão excluídas as propostas que:
 - a) Forem recebidas fora do prazo estabelecido para sua apresentação;
 - b) Ofereçam um preço inferior ao preço base fixado pela Câmara, ou
 - c) Não respeitem o modo de apresentação estabelecido na clausula anterior.

5ª Procedimento de licitação

1. Após a abertura das propostas, será realizado um procedimento de licitação entre os proponentes cujo valor das respetivas propostas se situem no intervalo de 20% relativamente ao valor da proposta mais elevada.



2. O valor mínimo dos lanços não pode ser inferior a 1 % do valor do preço base e realizar-se-á a partir do valor da proposta mais elevada.
3. A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o valor da proposta ou do lanço mais elevado e este não for coberto.

6ª Adjudicação e atos subsequentes

1. Terminado o ato público, é efetuada a adjudicação provisória ao concorrente que tenha efetuado a proposta mais elevada.
2. O adjudicatário é notificado no ato público para, no prazo de 10 dias, indicar a modalidade de pagamento pela qual pretende optar e apresentar os documentos relativos à sua situação tributária e contributiva.
3. A comprovação da situação tributária e contributiva regularizada é condição indispensável para adjudicação definitiva do lote.
4. Não estando presente no ato público, o concorrente é notificado por carta registada com aviso de receção.

7ª Modo de pagamento

1. O pagamento do preço é efetuado a pronto ou em prestações,
2. O pagamento em prestações, não pode ultrapassar o prazo máximo de três meses e inclui juros sobre o capital em dívida, de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.
3. A escritura de venda será celebrada apenas após o pagamento integral do preço.

8ª Condições da escritura de compra e venda

1. Da compra e venda constarão obrigatoriamente:
 - a) A identificação do lote;
 - b) O tipo de atividade económica a desenvolver;
 - c) O prazo para a apresentação do projeto, que não deverá exceder um ano, a contar da celebração da escritura, salvo o disposto no nº 2;
 - d) O prazo para a conclusão das edificações a realizar no lote, que não deverá exceder dois anos, salvo o disposto no nº 4;
 - e) A proibição da utilização do lote para fim diverso do acordado;
 - f) A proibição de transmissão ou cedência do lote e das edificações e benfeitorias nele realizadas, transmissão ou cedência da posição contratual, bem como das edificações



a título de arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou título similar sem prévia autorização da Câmara Municipal, durante um período de 10 anos, a contar da data de celebração do contrato de compra e venda.

g) A declaração de conhecimento e aceitação das Normas do procedimento de Venda do lote.

2. Os prazos para a apresentação do projeto de obras e para a conclusão das edificações poderá ser prorrogado, mediante justificação apresentada pelo adquirente e que seja aceite pela Câmara Municipal.

9ª Incumprimento

1. Em caso de incumprimento do pagamento de qualquer prestação prevista no nº 2 da cláusula anterior, a Câmara notifica o interessado, por carta registada com aviso de receção, para regularizar a situação no prazo máximo de 15 dias, pagando os juros de mora correspondentes.

2. A não regularização da mora determina o incumprimento definitivo do contrato, com a perda do lote e de todas as quantias que tenham sido pagas.

3. Da notificação deve constar expressamente a advertência que o não pagamento no prazo estabelecido, constitui incumprimento definitivo do contrato de promessa e implica a perda do lote e das quantias que tenham sido entregues até ao momento.

10ª Transmissão dos lotes ou da posição de adjudicatário

1. Os negócios jurídicos de transmissão entre vivos de lotes, construções ou benfeitorias neles existentes, de cessão da posição de adjudicatário ou da posição contratual têm de ser expressamente autorizados por escrito pela Câmara Municipal.

2 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de preferência na transmissão prevista no número anterior.

3 - O valor de aquisição em preferência pelo Município é o do preço da venda do lote realizada pelo Município, acrescido do valor das construções e benfeitorias necessárias ou úteis que tenham sido realizadas.

4 - O valor das construções e das benfeitorias realizadas, necessárias e úteis, é determinado por uma comissão de avaliação composta por três peritos, sendo um designado pelo proprietário ou promitente comprador do lote e os demais pela Câmara Municipal.

5 - Não exercendo a Câmara Municipal o direito de preferência, em caso de transmissão a terceiro, ainda que autorizada, ficam o titular do lote, solidariamente com novo adquirente, obrigados pagar ao Município uma compensação, calculada sobre o preço de aquisição, nos seguintes termos:



- a) No valor de 25%, se o lote tiver sido adquirido há menos de um ano;
- b) No valor de 50%, se tiver sido adquirido entre um e quatro anos;
- c) No valor de 100% se essa transmissão se tiver verificado há mais de quatro anos.

Este prazo é contado a partir da data da escritura de compra e venda ou do contrato de promessa.

6. Não tem aplicação o estabelecido no nº 5, quando o preço da venda a terceiro, comunicado à Câmara não ultrapasse em mais de 3% o preço de venda pelo Município.

7. Para os efeitos do disposto na presente cláusula, são equiparadas, ainda que faseadas, as transmissões de partes sociais, quotas ou ações em qualquer tipo de sociedade, iguais ou superiores a 75% do capital social.

8. No caso de venda judicial e de transmissões de lotes que resultem da celebração de um contrato de locação financeira para a entidade locatária, é dispensada a autorização prevista no nº 1 e não há lugar à aplicação da compensação prevista no nº 5.

11ª Condicionamentos à utilização e ocupação do solo

A instalação de qualquer atividade económica no lote fica sujeita às condicionantes à utilização e ocupação do solo legalmente aplicáveis.