



MUNICÍPIO DA PRAIA DA VITÓRIA

Aviso n.º 17501/2019

Sumário: Regulamento para atribuição dos lotes e frações do Bairro de Santa Rita, freguesia de Santa Cruz.

Regulamento para atribuição dos lotes e frações do Bairro de Santa Rita, freguesia de Santa Cruz

Nos termos e para os efeitos legais torna-se público que, o Regulamento para a Atribuição dos Lotes e Frações do Bairro de Santa Rita, freguesia de Santa Cruz foi aprovado em sessão da Assembleia Municipal de 27 de setembro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em sua reunião de 16 de setembro de 2019.

Regulamento para atribuição dos lotes e frações do Bairro de Santa Rita, freguesia de Santa Cruz

Nota justificativa

Subscritor, desde 1949, do Tratado do Atlântico Norte, Portugal intensificou a sua relação político militar com os Estados Unidos da América com o Acordo de Auxílio Mútuo para a Defesa de 5 de janeiro de 1951 e o Acordo de Defesa de 6 de setembro do mesmo ano, esse respeitante ao uso de instalações nos Açores centradas na Base Aérea das Lajes.

Foi a partir desta data que aumentou substancialmente o efetivo militar norte-americano existente na Ilha Terceira desde 1944 com a correlativa necessidade de alojamentos que, na falta de resposta imediata do mercado local, impôs a rápida construção de moradias para o efeito.

Nesse período, ajustaram-se entre militares e/ou empresários norte-americanos e proprietários dos terrenos, contratos escritos de arrendamento de parcelas de terreno com autorização, para, em cada uma delas, se construir uma habitação, originando um aglomerado urbano, de cariz ilegal, denominado Bairro dos Americanos ou Bairro de Santa Rita.

Finda a 2.ª Guerra Mundial, a Base das Lajes continuou a ser utilizada pelos Estados Unidos da América durante a Guerra Fria e depois dela, como ainda é. Ao longo de sete décadas, as moradias construídas ao abrigo desses arrendamentos foram sendo transmitidas, com os seus redutos, à medida da rotação dos militares ali em serviço.

Com o tempo, passaram de norte-americanos militares, para norte-americanos civis e, mais tarde, para cidadãos portugueses.

Ao longo dos anos foram sendo pagas rendas, ao abrigo dos referidos contratos, no entanto, alguns moradores deixaram de pagar essas rendas, convencidos de que não estariam obrigados a fazê-lo, tendo, até, ocorrido ações de despejo.

Na tentativa de legalizar estas construções, a Câmara Municipal da Praia da Vitória, encetou várias negociações, que duraram décadas, com os proprietários dos terrenos e com os moradores, sucedendo que durante todos esses anos, as habitações foram-se degradando e as pessoas, às quais foram transmitidas as habitações, pelo facto de estas serem ilegais, estão impossibilitadas de ter acesso a apoios públicos para recuperação das suas moradias bem como impossibilitadas de recorrer a crédito bancários.

Perante esta realidade, grande parte das famílias residentes neste bairro, para além de se confrontar com o risco de perder a sua habitação, encontra-se também numa situação de grande fragilidade económica, o que coloca problemas de carácter social de que o Município não se pode alhear, tendo, por conseguinte, sido elaborado um levantamento exaustivo das famílias abrangidas e da sua situação económica.

É ainda de referir que o fornecimento de água a esses prédios era gratuitamente assegurado pelo destacamento norte-americano nas Lajes, todavia face à comunicação do Ministério da Defesa Nacional acerca da intenção de os americanos deixarem de abastecer esta zona, tornou-se premente para o Município da Praia da Vitória, a instalação de uma nova rede de abastecimento de água.

Para esse efeito, destacam-se os Protocolos celebrados entre o Ministério da Defesa Nacional e a Câmara Municipal da Praia da Vitória, e entre o Fundo Ambiental e a Praia Ambiente — Empresa Municipal, respetivamente, a 12 de março e 10 de agosto de 2018.



Assim, com o presente Regulamento Municipal, visa-se que o procedimento da atribuição dos lotes obedeça a critérios justos e transparentes, sendo que os custos e benefícios das medidas projetadas, nos termos e condições preconizados, tiveram subjacente uma ponderação entre os interesses em presença — público e privado -, norteado pelos princípios gerais que regem a atuação da Administração Pública, designadamente, da legalidade, prossecução do interesse público e proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, igualdade e proporcionalidade.

Nestes termos, ao abrigo das disposições combinadas previstas no artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, artigo 25.º, n.º 1, alínea g) e artigo 33.º, n.º 1, alínea k), do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal da Praia da Vitória, em sua sessão ordinária de 27 de setembro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, em sua reunião de 16 de setembro de 2019, deliberou aprovar o presente Regulamento.

Artigo 1.º

O presente Regulamento estipula as condições e os critérios a que obedece o processo de atribuição de lotes e frações localizados no denominado Bairro de Santa Rita, freguesia de Santa Cruz, concelho da Praia da Vitória.

Artigo 2.º

Regimes de atribuição

Os lotes e as frações a que se reporta o artigo anterior serão alienados por ajuste direto e por hasta pública.

Artigo 3.º

Alienação por ajuste direto

1 — A alienação das frações e dos lotes onde se encontram erguidas construções de imóveis que constituam a habitação própria e permanente do candidato e do seu agregado familiar, é feita por ajuste direto.

2 — A alienação das frações e dos lotes onde se encontram erguidas construções de imóveis que não constituam habitação própria e permanente do titular da respetiva caderneta predial, é efetuada por via deste mesmo regime jurídico.

3 — No caso do número anterior, quando esses imóveis se encontrem ocupados, nomeadamente através de um contrato de arrendamento, e o titular da caderneta predial não os pretenda adquirir, a aquisição poderá ser exercida por quem usufrua do imóvel, desde que possua e apresente um título do direito de ocupação.

4 — Para o efeito dos números anteriores, serão celebrados, até ao fim de dezembro de 2019, os respetivos contratos promessa de compra e venda, podendo o pagamento ser efetuado até março de 2022.

5 — Em casos de famílias que apesar dos seus rendimentos manifestem dificuldades de acesso ao crédito, deve ser apresentada, à Câmara Municipal, até 15 de dezembro de 2019, a prova de recusa de três entidades bancárias e um plano de pagamento em prestações que não poderá ultrapassar 10 anos, tendo em vista a celebração dos contratos promessa de compra e venda até à data referida no número anterior.

6 — As escrituras públicas serão celebradas em data a acordar entre as partes.

Artigo 4.º

Requisitos

1 — O candidato à aquisição por ajuste direto deve reunir os seguintes requisitos:

- a) Possuir um título do direito de ocupação;
- b) Ter residência permanente na habitação erguida no respetivo lote;
- c) Ter a situação tributária e contributiva regularizada.



2 — O ónus da prova dos requisitos elencados no número anterior recai sobre o candidato à aquisição.

3 — Nos casos em que não se verifique o requisito da alínea *b)*, do n.º 1, devem, todavia, encontrar-se reunidos os mencionados nas alíneas *a)* e *c)*.

Artigo 5.º

Ordem de alienação

1 — As frações e os lotes que constituam habitação própria e permanente do candidato serão alienados pela seguinte ordem de preferência:

- a) Detentor de um título do direito de ocupação;
- b) Cônjuge ou pessoa que com o titular do direito viva em união de facto;
- c) Parentes ou afins na linha reta, coabitantes há mais de dois anos;
- d) Outros coabitantes há mais de 4 anos.

2 — Ocorrendo a transmissão do direito de aquisição, o transmitente mantém o respetivo usufruto, exceto quando, por declaração escrita, renunciar a este direito e declarar que dispõe de alternativa habitacional, sem prejuízo de outros direitos legítimos, próprios ou de terceiros.

Artigo 6.º

Comissão de Análise

1 — O processo de atribuição de frações e lotes, por ajuste direto, será conduzido por uma comissão, nomeada pelo Presidente da Câmara.

2 — À comissão compete analisar a conformidade de cada processo às regras do presente Regulamento e elaborar um relatório que será submetido a deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 7.º

Alienação por hasta pública

1 — Não sendo aceite o estipulado no artigo 3.º, a alienação efetuar-se-á mediante o procedimento de hasta pública.

2 — Este mesmo regime jurídico é aplicado à alienação dos lotes sem edificações.

3 — Nas hastas públicas é reconhecido o direito de preferência aos proprietários dos lotes contíguos.

Artigo 8.º

Determinação do preço

1 — O preço da alienação das frações e dos lotes por ajuste direto é de 24,00 € (vinte e quatro euros) o metro quadrado, conforme o relatório de avaliação efetuado por um perito avaliador de imóveis, inscrito na CMVM.

2 — O preço da alienação dos lotes por hasta pública será determinado no momento da abertura do respetivo procedimento.

Artigo 9.º

Reserva de propriedade

A alienação dos imóveis será feita com reserva de propriedade para o Município da Praia da Vitória, sempre que o preço seja pago em prestações.



Artigo 10.º

Ónus de inalienabilidade

1 — Os imóveis adquiridos nos termos deste Regulamento são inalienáveis pelo prazo de 10 anos, contados da data da celebração da escritura pública e pagamento total do preço, ou, no caso de pagamento em prestações, após o último pagamento.

2 — O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo e cessa pelo prazo.

3 — Durante o mesmo prazo, aos imóveis que constituam, exclusivamente a residência permanente dos adquirentes e respetivos agregados familiares, é vedado o seu arrendamento, subarrendamento ou cedência a qualquer título.

Artigo 11.º

Levantamento do ónus

Antes de decorrido o prazo, a pedido do adquirente, o Presidente da Câmara p ode autorizar o levantamento do ónus de inalienabilidade, mediante o pagamento de uma compensação de acordo com a seguinte tabela:

Anos	Percentagem
Ano 1	95 %
Ano 2	95 %
Ano 3	95 %
Ano 4	95 %
Ano 5	95 %
Ano 6	75 %
Ano 7	50 %
Ano 8	40 %
Ano 9	30 %
Ano 10	20 %
Ano 11	0 %

Artigo 12.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento são objeto de apreciação e decisão da Câmara Municipal, mediante proposta fundamentada do Presidente da Câmara.

Artigo 13.º

Entrada em vigor

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

9 de outubro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Tibério Manuel Faria Dinis*.

312665974