



SEPARATA N.º 16

Boletim Municipal

20 de novembro de 2015

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL SOBRE A CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE TERRENOS NO LOTEAMENTO MUNICIPAL DA AVENIDA DOUTOR TEÓFILO CARVALHO DOS SANTOS

(Deliberação da CMA de 04.11.2015)

CONSULTA PÚBLICA

(Nos termos do Artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, pelo período de 30 dias, contabilizados nos termos do disposto no Artigo 87.º do mesmo Código).

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

**PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL
SOBRE A CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPER-
FÍCIE DE TERRENOS NO LOTEAMENTO
MUNICIPAL DA AVENIDA DOUTOR TEÓFILO
CARVALHO DOS SANTOS**

Nota Justificativa

Por deliberações da Câmara Municipal da Amadora de 30.09.2009 (Proposta n.º 396/2009), 03.02.2010 (Proposta n.º 23/2010), 29.12.2010 (Proposta n.º 457/2010), 16.02.2011 (Proposta n.º 32/2011), 20.05.2013 (Proposta n.º 157/2013), 04.09.2013 (Proposta n.º 264/2013) e 03.09.2014 (Proposta n.º 294/2014) e da Assembleia Municipal de 27.01.2011 e 18.09.2014, foi aprovada a operação de Loteamento, cujo titular é o Município da Amadora, proprietário dos prédios abrangidos pela referida operação.

A área de intervenção do loteamento municipal é de 26.896,95 m² e comporta a constituição de 56 lotes, 50 dos quais para edificação de moradias. Os lotes destinam-se a uso habitacional e comércio ou serviços, sendo que está previsto nos lotes n.ºs 3 e 25, áreas de comércio e serviços em r/c, sendo interdito o uso para armazéns e indústrias.

Os lotes 51 a 56 visam a legalização de zonas de jardim/lazer/recreio privativo de moradias erigidas na Rua Professor Doutor António Flores, ao abrigo do Alvará de Loteamento n.º 12/70.

O Município da Amadora, na qualidade de legítimo proprietário dos lotes constituídos, pretende reabilitar a área abrangida pelo referido alvará, mediante a legalização das construções aí existentes, sendo que, para o efeito, encontra-se disponível para a celebração de contratos de constituição de direito de superfície com os moradores dos lotes 1 a 50.

Importa, assim, definir os critérios de elegibilidade e de exclusão, bem como regular todo o procedimento relativo à constituição dos aludidos direitos de superfície.

Assim, e ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 25.º, n.º 1, alínea g) e artigo 33.º, n.º 1, alínea k), ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na

versão mais recente dada pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, e ainda do disposto no artigo 67.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, é elaborado o presente Regulamento.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objetivos da cedência

O Município da Amadora, na qualidade de legítimo proprietário dos lotes, e com a finalidade de reabilitar a área abrangida pelo alvará, mediante a legalização das construções aí existentes, celebrará contratos de constituição de direito de superfície com os moradores dos lotes 1 a 50 que preencham os critérios definidos no presente Regulamento Municipal.

Artigo 2.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento, considera-se:

a) «direito de superfície» a faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações;

b) «cânon superficiário» a prestação convencional, a título de preço, pela constituição do direito de superfície;

c) «agregado familiar» o conjunto de pessoas constituído pelo casal (matrimónio/união de facto) e seus ascendentes e descendentes do 1.º grau, incluindo enteados e adotados, desde que vivam em regime de comunhão de mesa e habitação, ou o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1.º grau, incluindo enteados e adotados desde que vivam em regime de comunhão de mesa e habitação;

d) «habitação própria permanente» aquela onde o candidato a superficiário e o seu agregado familiar têm, de forma estável, o seu centro de vida familiar.

Artigo 3.º

Iniciativa e publicidade da constituição do direito de superfície

- 1.** A constituição do direito de superfície será sempre da iniciativa do Município da Amadora.
- 2.** Com uma antecedência mínima de 30 dias, o Município anunciará por meio de editais a afixar no átrio dos Paços do Município e na página oficial da internet, para além dos demais locais de estilo, o início do procedimento para constituição do direito de superfície.

Artigo 4.º

Editais

Dos editais constarão, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- a)** O prazo de apresentação dos pedidos de cedência;
- b)** A identificação dos lotes de terreno a ceder em direito de superfície;
- c)** O respetivo preço e modalidade de pagamento;
- d)** O tipo e uso funcional das construções a que os terrenos são destinados;
- e)** Os prazos de início e conclusão das construções;
- f)** Local e horas onde podem ser obtidos os impressos de requerimento, onde pode ser feita a entrega da candidatura, bem como a indicação dos documentos que a devem instruir.

Artigo 5.º

Critérios de elegibilidade

O Município da Amadora apenas celebrará contrato de constituição de direito de superfície com os moradores que preencham os seguintes requisitos:

- a)** Serem pessoas singulares que residam com carácter de permanência no local, há mais de 10 (dez) anos, utilizando a construção existente como habitação própria e permanente e que, simultaneamente, não sejam proprietários ou titulares de qualquer direito real sobre qualquer prédio urbano ou fração autónoma para habitação na Área Metropolitana de Lisboa;
- b)** Serem pessoas coletivas que explorem área comercial no local e aí tenham a sua sede social, há mais de 10 (dez) anos, não sendo proprietários,

arrendatários, comodatários ou beneficiários de qualquer outro título de exploração de estabelecimento comercial na Área Metropolitana de Lisboa;

- c)** Que nenhum elemento que compõem o agregado familiar seja proprietário, comproprietário, promitente-comprador ou arrendatário de imóvel que possa satisfazer as necessidades habitacionais do agregado;
- d)** Constarem dos levantamentos/recenseamentos efetuados pelos serviços municipais.

Artigo 6.º

Critérios de exclusão

O Município da Amadora não celebrará contrato de constituição de direito de superfície com os moradores que:

- a)** Sejam proprietários, arrendatários, residentes ou titulares de um direito real sobre uma habitação na Área Metropolitana de Lisboa;
- b)** Tenham inscrito, para efeitos fiscais, de Segurança Social ou outros, outra residência;
- c)** Tenham recebido apoio financeiro público para fins habitacionais ou qualquer indemnização alternativa ao realojamento;
- d)** Não tenham tido todo o agregado familiar a residir na habitação por período superior a 2 meses, a menos que seja motivado por uma das seguintes situações:
 - i)** Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença é irreversível;
 - ii)** Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil, militar, por tempo determinado;
 - iii)** Detenção em estabelecimento prisional.

Artigo 7.º

Requerimento

- 1.** Os moradores dos lotes poderão habilitar-se à cedência apresentando, em data a indicar pelo Município da Amadora, a sua candidatura devidamente instruída com toda a documentação.
- 2.** Os pedidos de constituição de direito de superfície serão feitos por meio de requerimento dirigido à

Presidente da Câmara, segundo modelo a fornecer pelos serviços.

Artigo 8.º

Instrução da candidatura

1. A candidatura deve ser instruída com os seguintes documentos:

1.1. Pessoas singulares:

a) Documento de identificação (bilhete de identidade, cartão do cidadão ou título de permanência em território nacional) de todos os membros do agregado familiar;

b) Cartão de eleitor de todos os membros do agregado familiar que não sejam possuidores de cartão do cidadão;

c) Certidão comprovativa da situação patrimonial imobiliária de todos os membros do agregado familiar, emitida pelo Serviço de Finanças;

d) Atestado comprovativo da residência de todos os membros do agregado familiar, emitido pela respetiva Junta de Freguesia;

e) Declaração de IRS dos últimos 5 anos de todos os membros do agregado familiar;

f) Cópia dos contratos de abastecimento de água, luz, telecomunicações e gás;

g) Cópia da última fatura referente ao contrato de abastecimento de água, luz, telecomunicações e gás.

1.1. Pessoas coletivas:

a) Certidão de registo comercial;

b) Certidão comprovativa da situação patrimonial imobiliária da empresa, emitida pelo Serviço de Finanças;

c) Declaração de IRS dos últimos 5 anos de todos os membros do agregado familiar;

d) Cópia dos contratos de abastecimento de água, luz, telecomunicações e gás;

e) Cópia da última fatura referente ao contrato de abastecimento de água, luz, telecomunicações e gás.

2. O Município da Amadora pode atribuir condições especiais em caso de comprovada situação de carência económica, sendo que neste caso devem ser entregues os seguintes documentos:

a) Os moradores desempregados deverão compro-

var a sua situação através de declaração emitida pelo Instituto de Emprego e Formação Profissional, acompanhada de cópia do recibo do último subsídio de desemprego ou declaração da Segurança Social conforme não o recebem;

b) Atestado comprovativo de grau de incapacidade, quando exista.

3. Em qualquer das situações, o Município da Amadora poderá exigir a apresentação de outros elementos, bem como averiguar a veracidade das declarações prestadas.

Artigo 9.º

Contrato promessa

1. Após a verificação do preenchimento dos critérios de elegibilidade acima enunciados, o Município da Amadora celebrará com cada morador um contrato promessa de constituição de direito de superfície, em data e local a indicar pelo Município, e que vigorará durante o processo de legalização da construção.

2. Durante a vigência do contrato-promessa, o promitente superficiário deverá apresentar a competente comunicação prévia/licenciamento, no prazo máximo de 180 dias.

3. Enquanto vigorar o contrato promissório não é admitida qualquer transmissão "*inter vivos*".

4. Durante a vigência do contrato promessa é devido o cânon superficiário referido no artigo 15.º.

Artigo 10.º

Obrigações dos promitentes superficiários

1. Com a admissão da comunicação prévia/licenciamento, os promitentes superficiários deverão iniciar as obras necessárias no prazo de 90 dias.

2. Os promitentes superficiários devem concluir as obras no prazo previsto na lei e devem, de imediato, requerer a emissão da respetiva autorização de utilização.

Artigo 11.º

Penalidades

A não apresentação da comunicação prévia/licenciamento ou o não cumprimento dos prazos estipu-

lados para o início e conclusão das obras por causa imputável ao superficiário, implica a imediata resolução do contrato promessa e a preclusão do direito à celebração do contrato definitivo, revertendo para o Município da Amadora o terreno e as edificações ou benfeitorias nele existentes.

Artigo 12.º **Contrato**

Após a emissão da autorização de utilização, o Município da Amadora celebrará com cada promitente superficiário, no prazo de 90 dias, um contrato de constituição de direito de superfície, nas condições a definir por deliberação do Executivo Municipal.

Artigo 13.º **Forma**

1. O acordo de constituição do direito de superfície constará de escritura pública que deve incluir, além das condições especiais da cedência, a submissão desta às condições gerais previstas neste Regulamento.

2. Antes da celebração da escritura pública, o superficiário deverá fazer prova do pagamento do imposto municipal sobre transmissões onerosas (I.M.T.) e de que não é devedor de quaisquer contribuições ou impostos liquidados nos últimos cinco anos.

Artigo 14.º

Prazo para início e conclusão das obras

1. O contrato de constituição do direito de superfície deve fixar os prazos para início e conclusão das obras, sendo este último estabelecido em função do tempo médio previsto como necessário para a execução das obras projetadas.

Artigo 15.º **Cânon superficiário**

1. O direito de superfície a constituir ao abrigo do presente Regulamento fica sujeito ao pagamento de um cânon superficiário, a título de preço, a pagar

anualmente até ao dia 31 de janeiro do ano civil a que se reporta, e enquanto durar o direito de superfície.

2. Os valores a pagar a título de preço foram determinados pela Comissão de Avaliação constituída para o efeito, e encontram-se discriminados relativamente a cada lote no Anexo I.

3. Com o pagamento da última prestação será emitido termo de quitação ao superficiário.

Artigo 16.º **Atualização do preço**

O preço a pagar pelo direito de superfície será atualizado anualmente com base no índice de preços no consumidor, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

Artigo 17.º **Pagamento em prestações**

Nos casos em que fique comprovada a situação de carência económica do superficiário, o pagamento do cânon superficiário pode ser feito em prestações, segundo plano de pagamento a definir expressamente no contrato de constituição do direito de superfície.

Artigo 18.º **Mora**

1. Havendo mora no pagamento do cânon superficiário, o Município da Amadora tem o direito de exigir o triplo das prestações em dívida, de acordo com o definido no n.º 2 do artigo 1531.º do Código Civil.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, não será emitida licença de utilização enquanto estiverem em dívida ao Município da Amadora quaisquer importâncias que lhe sejam devidas pelo superficiário, nos termos do contrato de constituição de direito de superfície.

Artigo 19.º **Prazo de cedência**

1. A cedência do direito de superfície é feita pelo prazo de 99 anos.

2. O prazo do direito de superfície não pode ser prorrogado, salvo convenção em contrário no ato de

constituição.

Artigo 20.º

Constituição de ónus sobre o terreno

Antes da emissão do termo de quitação a que se refere o n.º 3 do artigo 15.º, a constituição de hipoteca sobre as construções do terreno, objeto da constituição do direito de superfície, depende da autorização do Município da Amadora.

Artigo 21.º

Alienação «inter vivos»

1. Os lotes de terrenos e as construções neles realizadas não poderão ser vendidos, permutados, doados ou por qualquer forma alienados «inter vivos», sem que se encontre efetuado o pagamento do cânon superficiário desse ano e nunca antes de decorridos dez anos contados a partir da data da escritura pública de constituição do direito de superfície.

2. O não cumprimento do disposto no número anterior implica a imediata reversão para o Município do direito de superfície, bem como de todas as construções e benfeitorias existentes, sem que o superficiário tenha direito a qualquer indemnização.

Artigo 22.º

Direito de preferência

1. O Município da Amadora goza sempre do direito de preferência em caso de alienação onerosa dos prédios, decorrido que seja o prazo previsto no artigo anterior, sendo nulos os atos praticados sem que lhe haja sido conferida a faculdade de exercer aquele direito.

2. O direito de preferência deve ser exercido pelo Município no prazo de 90 dias contados da notificação recebida para o efeito, a qual deverá ser feita por correio registado com aviso de receção.

Artigo 23.º

Incumprimento devido a caso de força maior

Em caso de força maior ou de circunstâncias especiais devidamente comprovadas que impossibilitem ou dificultem gravemente o cumprimento de algu-

ma ou algumas das condições gerais e especiais da constituição do direito de superfície, deve o interessado expor, por escrito, tais factos à Presidente da Câmara que, depois de se certificar da veracidade dos mesmos, submeterá o assunto à deliberação da Câmara.

Artigo 24.º

Casos de extinção

1. O direito de superfície extingue-se:

a) Se o superficiário não concluir a obra dentro do prazo fixado, ou, na falta de fixação, dentro do prazo de dez anos;

b) Pelo decurso do tempo, sendo constituído por certo tempo.

2. A extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo importa a extinção dos direitos reais de gozo ou de garantia constituídos pelo superficiário em benefício de terceiro.

Artigo 25.º

Extinção do direito de superfície

O superficiário terá direito a ser indemnizado pela extinção do direito de superfície, bem como das construções e benfeitorias existente, sempre que a causa que tenha dado origem à extinção do direito de superfície lhe não possa ser imputada.

Artigo 26.º

Interpretação e omissões

A interpretação das disposições deste Regulamento bem como a solução para os casos omissos será feita pelo Município da Amadora, de harmonia com os princípios estabelecidos neste Regulamento e na legislação que regula esta matéria.

Artigo 27.º

Entrada em vigor

Este Regulamento entra em vigor no dia imediatamente seguinte ao da sua publicação nos termos legais.



Diretora: Carla Tavares

DEPÓSITO LEGAL: 11981/88 - TIRAGEM: 200 exemplares
IMPRESSÃO: C.M.A.

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal
deve ser dirigida ao Departamento de Administração Geral
(Divisão de Gestão Administrativa e Contratação)
Apartado 60287, 2701-961 AMADORA
Telef.: 21 436 90 00 / Fax: 21 492 20 82