

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE TERRENOS CAMARÁRIOS A COOPERATIVAS DE CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO

Artº. 1º

A C.M.P. poderá ceder, mediante acordo directo a celebrar com os legais representantes das cooperativas de construção e habitação, o direito de superfície sobre terrenos municipais.

Artº. 2º

1

Os direitos de superfície a ceder destinam-se a permitir a construção de edifícios destinados à habitação dos cooperadores ou sócios das cooperativas, bem como daqueles edifícios ou suas fracções destinadas a fins sociais ou a qualquer dos outros ramos contemplados no artº. 4º do Código Cooperativo.

2

Estes direitos referem-se exclusivamente às áreas de implantação das construções sendo apenas extensivas à ocupação, em continuidade, dos subsolos.

Artº. 3º

1

Os direitos de superfície para os fins previstos no artigo anterior serão cedidos pelo Município a preços a determinar dentro do critério definido pelo artº. 33º

do Código Expropriações, sem nunca exceder o valor de 15% do custo provável das construções que neles possam vir a ser implantadas.

2

Para efeito do disposto no número anterior, e no que se refere do custo provável das construções, o valor por metro quadrado de construção será o fixado no ano anterior pela portaria Governamental que fixar o custo médio da construção, por metro quadrado de área bruta da habitação social.

3

Todas as infra-estruturas necessárias para a implantação dos prédios a construir pelas cooperativas de ligação às infra-estruturas gerais são da responsabilidade das cooperativas e são executadas por estas e à sua custa.

4

As restantes infra-estruturas que não sirvam, em exclusividade, os prédios das cooperativas serão da responsabilidade da Câmara.

5

Todavia, se para se conseguir uma maior celeridade na sua execução as infra-estruturas referidas no n.º 4, vierem a ser executadas pelas cooperativas, o seu custo será deduzido da importância que as mesmas tenham de pagar à Câmara.

Art.º 4º

Os prédios a implantar nos terrenos cedidos pelo Município às cooperativas, em regime de direito de superfície, que deverão obedecer à tipologia aprovada pelo Governo para a habitação social, serão atribuídas aos cooperantes segundo um dos regimes previstos na legislação sobre cooperativas de construção e habitação.

Artº. 5º

Caso se venha a constituir regime de propriedade horizontal, sobre os prédios implantados nos terrenos cedidos em regime de direito de superfície, as funções de administrador do condomínio serão exercidas por pessoa eleita ou nomeada, nos termos dos n.ºs. 1 e 2 do artº. 1435º do C.C., nos termos da regulamentação interna da cooperativa.

Artº. 6º

No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos três quartos (3/4) do seu valor, reverterá o terreno em propriedade plena para a Câmara, sem direito, por parte das Cooperativas, do direito de retenção ou de qualquer indemnização a pagar pelo Município às Cooperativas, salvo se estas manifestarem a intenção de reconstruir o edifício ou a parte destruída, no prazo improrrogável de 10 anos.

Artº. 7º

1

A cedência do direito de superfície é feita por um prazo de 70 anos.

O prazo da cedência deverá constar sempre do acordo estabelecido entre a Câmara e as Cooperativas e será automaticamente ampliado por mais metade (1/2) daquele prazo, desde que aquelas manifestem interesse nesse sentido e nas condições que vierem a ser convencionadas oportunamente.

Artº. 8º

1

O acordo de cedência do direito de superfície ficará a constar de um alvará emitido pela Câmara nos termos do disposto no artº. 87º do D.L. nº. 100/84.

2

Desse alvará deverão constar, além das condições de cedência referidas neste regulamento, as restantes condições especiais relativas à construção das edificações a implantar nos terrenos cedidos em direito de superfície, nomeadamente o seu destino.

Artº. 9º

As cooperativas quando solicitadas pela Câmara, devem fazer prova, mediante a apresentação de documento emitido pela Repartição de Finanças do Bairro Fiscal da situação dos terrenos cedidos em regime de direito de superfície, que comprove o pagamento da sisa que for devida pela transmissão desse direito ou a isenção deste pagamento.

Artº. 10º

O direito de superfície sobre o lote ou lotes de terreno e de construções neles implantadas não poderão ser alienados “inter vivos” sem autorização prévia do Município e nunca antes de decorridos 20 anos sobre a data da passagem do alvará de ocupação dessas construções, tendo sempre a Câmara direito de preferência na hipótese da alienação do terreno ser feita por venda, sem prejuízo de, tratando-se da alienação de fracções, de posições ou de edifícios construídos, a própria cooperativa poder preferir, se tal direito estiver estatutariamente previsto.

Artº. 11º

A violação do disposto no artigo anterior implica, no caso de se tratar de terreno ainda não construído, a reversão; e, no caso de se tratar de edifício, de posição ou de fracção autónoma de edifício, a reversão deste para a Câmara, ou para a respectiva Cooperativa, se a Câmara assim o deliberar, pelo preço pago pelo sócio infractor.

Artº. 12º

O acordo da cedência do direito de superfície deve fixar os prazos para início e conclusão das construções a implantar nos terrenos cujo direito de superfície é objecto da cedência quando e em que condição tais prazos possam vir a beneficiar de prorrogações, e ainda qual o prazo em que os projectos, devidamente instruídos, devam dar entrada na Câmara.

Artº. 13º

1

O preço do direito de superfície pode ser pago em duas prestações anuais, sem juros, vencendo-se a primeira 180 dias após a notificação, por carta registada com aviso de recepção da deliberação dos órgãos municipais competentes, e a segunda 180 dias após a primeira; ou em 20 prestações anuais a pagar durante o mês de Janeiro, vencendo, neste caso, as prestações em dívida um juro igual à taxa básica de redesconto do Banco de Portugal em uso à data de vencimento de cada uma das prestações (alteração 30-12-86). *(Proposta aprovada em reunião de 25.02.87)*

2

Porém, e ainda no caso do pagamento ser feito em 20 prestações anuais, a primeira prestação deverá ser paga dentro do prazo de 90 dias a contar da data da notificação da deliberação.

Artº. 14º

O pagamento das prestações mencionadas no artigo anterior poderá vir a ser feito durante os 90 dias seguintes ao termo do prazo respectivo, mas a importância em dívida será acrescida dos juros de mora legais. Decorrido esse prazo sem que se mostrem pagas as prestações vencidas, considerar-se-ão vencidas todas as prestações em dívida que, a não serem pagas no prazo de 60 dias, determinarão que o direito de superfície concedido reverta para a Câmara, caso não existam construções existindo construções, serão os respectivos sócios notificados para se sub-rogarem ao dever da cooperativa, sob a cominação acima referida, podendo qualquer sócio da cooperativa, na falta daqueles,

efectuar o pagamento da dívida, caso em que ficará sub-rogado no direito do faltoso.

Artº. 15º

1

Consideram-se garantidas as prestações vincendas se, antes de libertado o direito de superfície, for prestada garantia bancária considerada idónea relativamente à importância em dívida.

2

Com o pagamento da última prestação deverá ser passado termo de quitação à cooperativa superficiária.

Artº. 16º

1

Antes da passagem do termo de quitação, a constituição de hipoteca sobre as construções implantadas no terreno objecto da cedência do direito de superfície depende da autorização prévia da Câmara.

2

São considerados ónus reais, e, como tais, sujeitos a registo nos termos da legislação em vigor, as restrições ao direito de propriedade constantes das condições gerais e especiais do acordo de cedência.

Artº. 17º

Excepcionalmente e sob parecer favorável dos serviços poderá a Câmara autorizar ajustamentos quanto ao aproveitamento do terreno cujo direito de superfície tenha sido cedido, mediante pagamento de importância correspondente à valorização dos imóveis a calcular com base no preço da cedência.

Artº. 18º

1

Poderão as cooperativas proceder a depósito antecipado no Cofre Municipal de importâncias que possibilitem ou, ao menos, facilitem, as operações de aquisição ou expropriação dos terrenos necessários ao empreendimento sempre que os terrenos cujo direito de superfície se torne necessário ceder às cooperativas não sejam ainda do património municipal.

2

As importâncias depositadas ao abrigo do número anterior serão deduzidas da quantia que, deva ser paga pela superficiária à Câmara, isentando-se a cooperativa de juros por período idêntico àquele em que o adiantamento foi utilizado pela Câmara e no limite do respectivo montante.

Artº. 19º

1

A C.M.P. gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, relativamente à alienação do direito de superfície por acto “inter vivos” ou na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade, sendo nulo os actos praticados sem que lhe haja sido conferido a faculdade de exercer aquele direito.

2

O direito de preferência da Câmara deve por esta ser exercido no prazo de 90 dias contado a partir da notificação que lhe deverá ser feita por ofício registado com aviso de recepção.

3

Se antes do termo do prazo da cedência a Câmara pretender readquirir o direito de superfície, por razões de interesse público ou exercendo o direito de preferência referido nos números anteriores, o preço a pagar pelo Município não deverá exceder o que resulte da aplicação da fórmula:

V/N. X : em que:

V - corresponderá ao valor do direito de superfície cedido, sendo este valor corrigido pelos índices médios de inflação.

N - corresponderá ao número de anos do prazo da cedência do direito de superfície.

X - corresponderá ao número de anos que resta para o termo daquele prazo.

Artº. 20º

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