

# TELHEIRAS SUL

## VENDA DE ANDARES

NORMAS DO CONCURSO  
N.º 15



EMPRESA PÚBLICA DE URBANIZAÇÃO DE LISBOA

## 1. DIREITO DE SUPERFICIE

### 1.1 - Aspectos Gerais

O direito de superfície no caso dos fogos que serão alienados neste concurso, está regulado fundamentalmente na Lei, vulgarmente conhecida como "Lei dos Solos" - Dec. Lei nº 794/76 de 5 de Novembro.

A alienação de fogos em regime de direito de superfície concede ao comprador (superficiário) a vantagem de se tornar proprietário da sua habitação sem dispêndio na aquisição do terreno correspondente.

Estabelece-se como que um empréstimo do terreno, num prazo mínimo de 80 anos que assegura, pelo menos, a duas gerações a propriedade do fogo, com possibilidade de renovação por períodos sucessivos de 35 anos, dentro das normas previstas na Lei.

Findo o período de 80 anos e se a autarquia local necessitar do terreno onde se situa o fogo, haverá lugar a indemnização por parte da referida autarquia.

A razão justificativa principal deste regime, situa-se na possibilidade de melhor intervenção municipal para renovação urbana ou outro fim de interesse público, incluindo a oferta de habitações em melhores condições de acessibilidade.

### 1.2 - Prazos

1.2.1 - O direito de superfície é constituído pelo prazo de 80 anos.

1.2.2 - O prazo estipulado inicialmente poderá ser prorrogado por vontade dos superficiários, (proprietários únicos ou condóminos) por períodos de 35 anos, desde que a Camara Municipal de Lisboa não necessite do terreno para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público.

1.2.3 - O superficiário que queira exercer a faculdade prevista em 1.2.2. deverá comunicar à Camara Municipal de Lisboa a sua intenção até um ano antes do termo do prazo que estiver em curso.

A oposição à prorrogação deve ser comunicada àquela pela Camara Municipal de Lisboa no prazo de três meses contado da recepção da correspondente comunicação.

### 1.3 Indemnização

1.3.1 - Após o decurso do prazo inicial da constituição do direito de superfície, o superficiário receberá uma indemnização igual ao valor real do imóvel ou fracção que possua. Tal valor será igual ao custo que a construção então tiver, descontando-se as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas.

1.3.2 - No caso do prazo inicial de cedência do direito de superfície ter sido prorrogado, não haverá lugar a qualquer indemnização no termo da prorrogação ou prorrogações.

### 1.4 Utilização do fogo

As fracções autónomas habitacionais destinar-se-ão exclusivamente a habitação própria dos adquirentes e seu agregado familiar, considerando-se este o definido na Lei Civil.

### 1.5 Transmissão

1.5.1 - A transmissão dos fogos por herança ou legado implica a de todos os direitos e obrigações a elas relativos, incluindo os anteriormente estabelecidos contratualmente com a Câmara Municipal de Lisboa.

1.5.2 - Os fogos podem ser transmitidos inter-vivos desde que seja respeitado o constante em 1.4, devendo o novo adquirente assumir expressamente no contrato as obrigações para com a Câmara Municipal de Lisboa a que o alienante estava vinculado.

Na transmissão inter-vivos de quaisquer fracções autónomas ou dos prédios no seu todo, a Câmara terá direito de preferência em 1º grau na aquisição, direito que deverá ser exercido no prazo de 90 dias após notificação que, para esse efeito, lhe será feita, a qual deverá conter o projecto do negócio jurídico que o interessado pretenda efectuar e as cláusulas do respectivo contrato.

O preço máximo admissível para tal efeito será calculado nos termos de 1.3.1. Caso não se verifique acordo quanto a tal preço, o mesmo será fixado, em definitivo e sem recurso, por comissão arbitral constituída nos termos do Código do Processo Civil Português.

### 1.6 Conservação do imóvel e do terreno

1.6.1 - O superficiário obriga-se a manter o terreno bem como a edificação em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar por sua conta e risco, todas as reparações necessárias.

1.6.2 - Na eventualidade de a edificação ser totalmente destruída, o superficiário obriga-se a reconstruí-lo no prazo de três anos a partir da data da destruição ou, sendo a destruição parcial, nos prazos razoáveis, fixados pela Camara Municipal de Lisboa.

#### 1.7 Reconstrução e Obras

O superficiário que fora autorizado a executar obras que aumentem o índice de ocupação do solo obriga-se ao pagamento à Camara Municipal de Lisboa no valor de 10% do custo total das obras complementares efectuadas a título de actualização do valor do direito de superfície.

#### 1.8 Extinção do direito de superfície

1.8.1 - O incumprimento do estabelecido em 1.4, 1.5.2 e 1.6.2 determinará a extinção do direito de superfície em relação à fracção em que se verifica aquele incumprimento, adquirindo, assim, a Camara, a propriedade plena da mesma fracção.

1.8.2 - Caso se verifique a extinção estabelecida em 1.8.1 deverá o ex-proprietário ser indemnizado pelo preço de aquisição do imóvel à EPUL acrescido do custo das obras complementares previstas em 1.7, se existirem deduzidas, em todos os casos, as correspondentes depreciações.

#### 1.9 Disposições legais

Em tudo o mais não colida com as normas anteriores os direitos que, por via das mesmas, vierem a constituir-se, regular-se-ão pela Lei Geral do país, nomeadamente a Lei nº 2030, de 22 de Junho de 1948 e o Dec. Lei nº 794/76 de 5 de Novembro.

