



1. - Aspectos Gerais

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

A alienação de fracções em regime de direito de superfície concede ao comprador (superficiário) a vantagem de se tornar delas proprietário 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 da fracção, com possibilidade de renovação por períodos sucessivos de 35 anos.

Cessando o direito de superfície, haverá lugar a indemnização que assentará no valor da fracção na data em que terminará tal direito.

A razão justificativa principal deste regime, situa-se na eventualidade de intervenção para renovação urbana ou outro fim de interesse público.

2. - Prazos

2.1 - O direito de superfície fica constituído pelo prazo de 80 anos, renovável sucessiva e automaticamente por períodos de 35 anos, sem acréscimo de custos, desde que a fracção ou o imóvel não seja necessário para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público.

2.2 - A oposição à prorrogação deve ser comunicada pela EPUL ao superficiário com a antecedência de 90 dias em relação ao termo do prazo inicial ou de qualquer das suas prorrogações.

3. - Indemnização

Cessando o 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 tiver à data da extinção do direito de superfície, deduzindo-se apenas o valor das depreciações.

4. - Utilização da Loja

As fracções autónomas destinar-se-ão exclusivamente ao comércio de porta aberta.

5. - Transmissão

5.1 - A transmissão das lojas por herança ou legado implica a de todos os direitos e obrigações do "de cujos" para com a EPUL.

5.2 - As lojas podem ser transmitidas inter-vivos desde que seja respeitado o constante em 4, devendo o novo adquirente assumir expressamente no contrato as obrigações para com a EPUL, a que o alienante estava vinculado.

6. - Conservação do Imóvel e do Terreno

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.

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 de destruição ou, sendo a destruição parcial, nos prazos razoáveis fixados pela EPUL.

7. - Reconstrução e Obras

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



8. - Extinção do Direito de Superfície

- 8.1 - O incumprimento do estabelecido em 4.1, 4.2, 5.2 e 6.2, poderá determinar a extinção do direito de superfície em relação à loja em que se verifique aquele incumprimento, adquirindo, assim, a EPUL a propriedade plena da mesma loja, mediante comunicação ao superficiário.
- 8.2 - Caso se verifique a extinção estabelecida em 8.1 deverá o ex-proprietário ser indemnizado pelo preço de aquisição do imóvel à EPUL acrescido do custo das obras complementares previstas em 7, se existirem, deduzidas em todos os casos, as correspondentes depreciações.
- 8.3 - A extinção do direito de superfície não obsta a que a EPUL possa exigir o pagamento da indemnização devida pelos danos positivos sofridos em consequência de incumprimento do contrato.

9. - Disposições Legais

Em tudo o mais não colida com as normas anteriores de 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.

João Paulo Vitor António de Sousa