DIREITO DE SUPERFICIE

1 - ASPECTOS GERAIS

O direito de superfície, no caso dos fogos que serão alienados neste concurso, será regulado fundamentalmente na lei, vulgarmente conhecida como "Lei dos Solos" - Decreto-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 a possibilidade de renovação por períodos sucessivos de 35 anos, dentro das normas previstas na Lei.

Findo o direito de superfície 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.

2 - PRAZOS

2.1 - O direito de superfície será constituido pelo prazo de 80 anos.

2.2 - O prazo estabelecido no número anterior prorrogar-se-à por períodos de 35 anos.

2.3 - Se o proprietário quiser pôr termo ao direito de superfície no final do prazo ou das suas prorrogações deverá comunicar ao outro a intenção, até um ano antes do termo do prazo ou da prorrogação em curso.

2.4 - A EPUL só poderápôr termo ao direito de superfície se necessitar do fogo para operação de renovação urbana incompatível com a subsistência da ocupação.

3 - INDEMNIZAÇÃO

Se o direito de superfície cessar no final do prazo, ou de qual

quer das suas renovações, o superficiário receberá indemnização igual ao valor real da 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 dos encargos que sobre ele impendam.

4 - UTILIZAÇÃO DO FOGO

As fracções autónomas habitacionais destinar-se-ão à habitação própria dos adquirentes e o seu agregado familiar, considerando-se este o definido na lei civil, ou a arrendamento para habitação permanente segundo o regime de renda condicionada.

5 - TRANSMISSÃO

5.1 - A transmissão por herança ou legado das fracções autónomas implica a de todos os direitos e obrigações, incluindo os anteriormente estabelecidos contratualmente com a EPUL.

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

5.2.1 - Na transmissão inter-vivos de qualquer fracção autónoma, a EPUL terá o direito de preferência em 1º. grau na aquisição, direito que deverá ser exercido no prazo de 30 dias após a notificação que, para esse efeito, lhe seja feita, se a EPUL necessitar do fogo para o fim indicado em 2.4.

5.2.2 - A EPUL renuncia à preferência referida no número anterior na primeira retransmissão, para os respectivos sócios, de fracções adquiridas à EPUL por cooperativas de habitação, quando tal retransmissão não ultrapasse dois anos corridos daquela aquisição.

5.2.3 - Se o preço de alienação se mostrar influenciado por factores especulativos, a utilização do direito de preferência pela EPUL poderá ser feita com a declaração de que o preço máximo a pagar será determinado nos termos do nº. 3, por uma comissão arbitral constituída ao abrigo do Código de Processo Civil.

6 - CONSERVAÇÃO DO IMOVEL E DO TERRENO

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

6.1 - Na eventualidade de a fracção autónoma ser totalmente destruída, o superficiário obriga-se a reconstruí-la no prazo de 3 anos a partir da data da destruição ou, sendo a destruição parcial, nos prazos razoáveis fixados pela EPUL.

7 - EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFICIE

7.1 - O incumprimento do estabelecido em 4., 5.2 e 6.2 poderá determinar a rescisão do direito de superfície em relação à fracção em que se verifique aquele incumprimento, adquirindo assim a EPUL a propriedade plena da mesma fracção.

7.2 - No caso de incumprimento em 6.2, o estabelecido em 7.1 não se aplicará quando não se proceder à reconstrução no prazo fixado em virtude de facto não imputável ao correspondente superficiário.

7.3 - Caso se verifique a extinção estabelecida em 7.1, deverá o ex-proprietário ser indemnizado pelo preço de aquisição da fracção à EPUL, deduzidas as correspondentes depreciações.

8 - DISPOSIÇÕES LEGAIS

8.1 - Substituição da EPUL pela CML.

Quando o direito de superfície tenha sido constituído pela EPUL, considerar-se-á esta substituida pela CML, como proprietária do solo, em caso de extinção da primeira ou, se a Câmara usar, em relação ao direito de propriedade do solo, da faculdade que lhe confere o nº. 2 do artigo 59º. do Estatuto aprovado pelo Decreto-Lei 613/71, de 31 de Dezembro.

8.2 - Em tudo o mais que não colida com a presente deliberação os direitos que, por via dela, vierem a constituir-se regular-se-ão pela lei Geral do País, nomeadamente a Lei nº. 2030, de 22 de Junho de 1984, e o Decreto-Lei nº. 794/76, de 5 de Novembro.