



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO

REGULAMENTO CONCELHIO PARA CEDÊNCIA

DE DIREITOS SOBRE TERRENOS PERTENCENTES AO

MUNICÍPIO PARA FINS URBANÍSTICOS OU DE CONSTRUÇÃO:

Art. 1º

Dos Terrenos

Os terrenos pertencentes ao Município ou que este venha a adquirir para fins urbanísticos e cujos empreendimentos não sejam por si directamente promovidos podem ser cedidos pela respectiva Câmara, ao abrigo e para os fins do Decreto-Lei 794/76, de 5 de Novembro e 313/80, de 18 Agosto, nos termos do presente Regulamento e demais legislação aplicável.

Art. 2º

Modalidades da Cedência

1. Os terrenos poderão ser cedidos em direito de superfície ou em direito de propriedade.

2. Compete à Câmara Municipal decidir, para cada caso, a modalidade da cedência, devendo ser cedidos preferentemente em direito de superfície os terrenos destinados a:

- a) Edifícios ou instalações de interesse público;
- b) Empreendimentos relativos a habitação social;
- c) Outros edifícios não destinados a fins habitacionais.

Art. 3º

Processo de Atribuição

1. A atribuição do direito sobre os terrenos será feita por:

- a) Concurso, quando destinados à edificação de habitação própria ou a edifícios cujos fogos fiquem sujeitos a fixação ou controle de renda ou dos preços de venda;
- b) Acordo directo, quando destinados a quaisquer dos fins previstos nas alíneas c) e b) do nº 2 do art. 2º;

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO

-2-

- c) Arrematação em hasta pública cuja base de licitação será fixada pela Câmara Municipal, quando para quaisquer outros fins.

2. A Câmara Municipal poderá, atendendo nomeadamente ao número de lotes ou terrenos disponíveis e de interessados, decidir a adopção de formas de atribuição diversas das previstas no nº 1.

Art. 4º

Competência da Câmara Municipal

Compete à Câmara Municipal determinar:

- a) A modalidade de cedência;
- b) As condições que os interessados deverão preencher para se poderem candidatar à aquisição dos terrenos e respectivos meios de prova, prioridades a contemplar e formas de distribuição entre os interessados;
- c) O preço dos mesmos e modalidades de pagamento;
- d) As cauções exigíveis;
- e) Os requisitos a que deverão obedecer as construções.

Art. 5º

Preços

1. Na determinação do preço deverá a Câmara ter em conta:

- a) Os custos de aquisição dos mesmos;
- b) Os custos dos estudos e dos trabalhos de urbanização e dos inerentes encargos;
- c) Os custos financeiros de tais operações;
- d) O nível dos rendimentos dos interessados.

2. A Câmara Municipal poderá estabelecer escalões de preços de acordo com as áreas dos lotes, composição e rendimentos do agregado familiar, natureza da entidade interessada na aquisição e fins propostos.

Art. 6º

Prazos de Construção

1. As obras de construção das edificações a que os lotes se destinam deve-

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO

-3-

rão iniciar-se no prazo de um ano sobre a celebração do contrato de cedência ou alienação e deverão mostrar-se concluídas no prazo de 3 anos, entendendo-se que a obra está concluída logo que seja passada a licença de utilização.

2. O projecto da obra, quando não seja fornecido pela Câmara Municipal, deverá ser apresentado no prazo máximo de quatro meses sobre a data da celebração da escritura pública.

3. A Câmara Municipal poderá prorrogar, a requerimento fundamentado do superficiário ou proprietário, os prazos definidos no presente artigo, bem como fixar prazos distintos.

Art. 7º

Utilização dos Terrenos

Aos terrenos cedidos não poderá ser dado destino ou utilização diversa da prevista no título de cedência, salvo prévia autorização da Câmara a requerimento fundamentado dos interessados.

Art. 8º

Do Direito de Superfície

1. O direito de superfície é constituído nos termos e condições do Decreto-Lei 794/76, de 5 de Novembro e pelo prazo de 70 anos, prorrogável uma ou mais vezes por períodos iguais a metade do prazo inicial, salvo se o superficiário expressamente renunciar à prorrogação.

2. A Câmara Municipal poderá opôr-se às prorrogações se necessitar do terreno para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público.

3. No caso de não prorrogação do prazo por vontade da Câmara Municipal, o superficiário tem direito a uma indemnização igual ao valor real da obra ao tempo em que a indemnização se calcular, o qual incluirá as benfeitorias devidamente aprovadas que tenham sido feitas, tomando-se como base o custo da construção a esse tempo e descontando-se, quer as depreciações derivadas do mau estado de conservação ou de outras causas que lhe diminuam o valor para ulterior utilização, quer todos os encargos financeiros que estiverem por liquidar.

Art. 9º

Direito de Reversão

1. A Câmara Municipal assiste o direito de fazer reverter os terrenos pa-

.../...



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO

-4-

ra a sua plena posse e propriedade, nos seguintes casos:

- a) Verificando-se o incumprimento dos prazos fixados no art. 6º;
- b) Não pagamento de pelo menos duas prestações sucessivas do preço convencionado, ou da última, se for o caso;
- c) Violação do disposto no art. 7º;
- d) Desrespeito das normas legais e regulamentares no que respeita a licenciamento de construções ou características e requisitos das mesmas;
- e) Falsidade de declarações sobre as condições a que se refere a alínea b) do art. 4º;

2. A reversão pelos motivos previstos nas alíneas a) e b) do nº anterior implica a perda, por parte do proprietário ou superficiário, de 30% das quantias entregues a título de pagamento; havendo construções já iniciadas ou concluídas e que respeitem a respectiva licença de construção, o proprietário ou superficiário terá direito a haver o valor das mesmas construções que resultar da sua venda em hasta pública, que a Câmara promoverá, e uma vez deduzidos 5% do valor da arrematação.

3. A reversão pelos motivos referidos nas alíneas c), d) e e) do nº 1 não confere ao proprietário ou superficiário o direito a qualquer indemnização.

4. A reversão por força da alínea e) do nº 1 inabilita o autor das falsas declarações para qualquer aquisição futura de direitos sobre terrenos do Município.

Art. 10º

Reversão e Direitos de Terceiros

A reversão prevista no artigo anterior não prejudica os direitos ou garantias creditícias constituídas em favor de Instituições de Crédito para garantia de financiamentos à aquisição ou construção.

Art. 11º

Alienação de Terrenos

1. É vedada, sob pena de nulidade, a alienação intervivos, a título oneroso ou gratuito, e qualquer que seja a forma que revistam, sem prévio consentimento da Câmara Municipal, do direito de superfície ou de propriedade sobre os terrenos enquanto os mesmos não se encontrarem totalmente pagos e as edificações previstas concluídas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-NOVO

-5-

2. A alienação do direito nos casos em que é permitido importa, todavia, a inabilitação para o futuro de aquisição ao Município de novos terrenos para idênticos fins.

Art. 12º

Do Direito de Preferência

1. O Município goza do direito de preferência em primeiro grau, nas transmissões intervivos dos direitos sobre os lotes e respectivas edificações, bem como na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade.

2. A preferência será exercida pelo valor que o lote e edificações nele erigidas tenham ao momento da transmissão calculado nos termos previstos no nº 3 do art. 8º do presente Regulamento.

Art. 13º

Escritura Pública e Seu Conteúdo

A alienação de direitos sobre terrenos do Município revestirá sempre a forma de escritura pública da qual deverá constar especificadamente:

- a) Modalidade da cedência e respectivos prazos e regime;
- b) Preço do terreno e modalidade de pagamento;
- c) Prazo de início e conclusão das obras;
- d) Destinação do terreno e das edificações e regime a que estas ficam sujeitas;
- e) Causas de reversão e seus efeitos;
- f) Atribuição ao Município do direito de preferência.

Art. 14º

Dúvidas, Lacunas e Norma Revogatória

1. As dúvidas que a execução do presente Regulamento suscite ou as lacunas que se revelarem serão resolvidas pela legislação em vigor sobre a matéria ou por deliberação da Câmara Municipal.

2. O presente Regulamento revoga os anteriores.

*Aprovado pela Assembleia  
Municipal em sessão  
ordinária de 30/9/82*