

**REGULAMENTO DE CONSTITUIÇÃO
DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE TERRENOS
E LOTES DE TERRENOS MUNICIPAIS**



Município de V. N. Gaia

PREÂMBULO

O Município de Vila Nova de Gaia dispõe de um Regulamento sobre a constituição do direito de superfície de terrenos municipais e outro sobre a cedência de lotes de terreno em direito de superfície para autoconstrução, ambos em vigor desde 1976, encontrando-se actualmente desajustados às necessidades do Município.

Com o presente Regulamento pretende-se criar um sistema regulamentar coerente e homogéneo, com a introdução de regras mais rigorosas e claras, no capítulo da alienação e da constituição do direito de superfície de bens imóveis, incorporando num único regulamento municipal, os dois em vigor sobre a matéria.

Assim, e ao abrigo do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro e Dec-Lei n.º 794/76, de 05 de Novembro, com as respectivas alterações, é elaborado o presente Regulamento.

CAPÍTULO I PRINCÍPIOS GERAIS

Artigo 1.º Disposições gerais

1. A Câmara Municipal poderá constituir, mediante acordo directo, o direito de superfície sobre terrenos municipais destinados:
 - a. A empreendimentos relativos a habitação social;
 - b. A edifícios para habitação própria, ainda que em regime de propriedade horizontal;
 - c. A instalações públicas ou de reconhecida utilidade pública;
 - d. A autoconstrução de habitação própria.
2. A constituição do direito de superfície referida nas alíneas a) e b) do número anterior abrange igualmente terrenos destinados à construção com base em contratos de desenvolvimento para habitação, nos termos da lei.

Artigo 2.º Preço

O direito de superfície, para os fins previstos nos nºs 1 e 2 do artigo anterior, será cedido por preço que não seja lucrativo para a Câmara Municipal, tendo em conta os custos de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos dos estudos, dos trabalhos de urbanização e equipamento e dos encargos inerentes, calculados em relação a toda a zona, quando a cargo da Câmara Municipal.

Artigo 3.º Iniciativa e publicidade da constituição do direito de superfície

1. A constituição do direito de superfície será sempre da iniciativa da Câmara Municipal.
2. Com uma antecedência mínima de 30 dias, a Câmara Municipal anunciará o lote ou lotes de terreno a constituir em direito de superfície por meio de editais a afixar no átrio dos Paços do Concelho e a publicar na imprensa diária do Porto e regional do Concelho.

Artigo 4.º Editais

1. Dos editais constarão, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
 - a. O prazo de apresentação dos pedidos de cedência;
 - b. Identificação do lote ou lotes de terreno a ceder em direito de superfície; c) O respectivo preço e modalidade de pagamento;
 - c. O tipo e uso funcional de construções a que os terrenos são destinados;
 - d. Os prazos de início e conclusão das construções;
 - e. Valor máximo das rendas a praticar, se for caso disso;
 - f. Cérceas das construções e quaisquer outras características gerais e especiais;
 - g. Local e horas onde podem ser consultados e obtido o programa de concurso ou as condições gerais e especiais da cedência, prestados os esclarecimentos necessários e apresentados os eventuais modelos dos documentos para a candidatura, no prazo referido na a) do presente artigo.
2. No caso previsto na d) do artigo 1.º constarão ainda os requisitos a que devem obedecer os concorrentes, bem como a data de abertura e encerramento do concurso e respectivo prazo de validade;

Artigo 5.º Alienação «inter vivos»

1. O lote ou lotes de terreno e as construções neles realizadas não poderão ser vendidos, permutados, doados ou por qualquer forma alienados «inter vivos», sem que:
 - a. No caso de lotes para construção, esteja pago o direito de superfície e nunca antes de decorridos dez anos, contados a partir da data da escritura pública de constituição do direito de superfície;
 - b. No caso de lote para autoconstrução, sem que esteja pago o direito de superfície e nunca antes de decorridos 20 anos, contados a partir da emissão da licença de utilização;

2. O não cumprimento do disposto no número anterior implica a imediata reversão para a Câmara do direito de superfície, bem como de todas as construções e benfeitorias existentes, sem que o superficiário tenha direito a qualquer indemnização.
3. A doação ou locação dos prédios construídos antes de decorridos os prazos fixados no presente artigo, não poderá ser efectuada sem autorização da Câmara Municipal, a qual, atendendo a circunstâncias especiais, poderá deferi-la, fixando as suas condições.
4. A Câmara Municipal gozará sempre do direito de preferência em caso de alienação a título oneroso dos prédios, decorridos que sejam os prazos previstos no presente artigo.
5. O direito de preferência da Câmara Municipal deve por esta ser exercido no prazo de 90 dias, contados da notificação recebida para o efeito.
6. O preço a considerar no caso de opção pela Câmara não deverá exceder o que resulta da aplicação da fórmula:

$$\left(\frac{C}{S}\right) \times P$$

em que:

- C - Corresponde ao valor que resultar da aplicação da taxa de capitalização correntemente praticada pela Câmara Municipal em transacções do mesmo género, às rendas que, segundo a legislação em vigor, correspondem na altura à mesma categoria e tipo de fogos;
 - S - Corresponde ao n.º de anos do prazo de cedência do direito de superfície;
 - P - Corresponde ao n.º de anos que restam para o decurso do prazo.
7. Ao preço calculado nos termos do número anterior poderá ser deduzido o custo estimado como necessário para as obras de conservação e reparação dos fogos que, na altura, a Câmara Municipal entenda necessárias.

Artigo 6º

Transmissão «mortis causa» do direito de superfície

1. Em caso de morte do titular do direito de superfície, sem que haja decorrido os prazos previstos no artigo anterior, o seu herdeiro ou herdeiros poderão aliená-lo, sendo-lhes unicamente permitido acrescentar ao preço de aquisição o valor das construções e benfeitorias acrescidos do juro legal correspondente ao capital investido, atentas eventuais correcções relativas à depreciação da moeda
2. Tratando-se de cooperativas ou associações de moradores, a sucessão por morte do titular do direito de superfície decorre nos termos da legislação especial aplicável.

Artigo 7º

Penalidades

1. O não cumprimento dos prazos estipulados para o início e conclusão das obras por causa imputável ao superficiário implica, salvo o disposto no nº 2 do artigo 19º, a imediata rescisão do contrato, revertendo para a Câmara Municipal o terreno e as edificações ou benfeitorias nele existentes, sem que ao Município possa ser exigida a restituição de mais de cinquenta por cento das importâncias que lhe tenham sido pagas ou qualquer outra indemnização.
2. A falta de cumprimento de qualquer das condições gerais ou especiais da constituição do direito de superfície para a qual não esteja prevista penalidade especial, implica, para além do dever que incumbe ao superficiário de repor as coisas no estado anterior à violação, o direito da Câmara Municipal rescindir o contrato, revertendo para si o direito de superfície com todas as edificações e benfeitorias no terreno, sem que ao Município se possa exigir a restituição de mais de noventa por cento das importâncias que tenham sido pagas ou qualquer indemnização.

Artigo 8º

Extinção do direito de superfície

O superficiário terá direito a indemnização pela extinção do direito de superfície, quando devida a causa que lhe não seja imputável.

SECÇÃO I

DA CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES

Artigo 9º

Ordem preferencial

A constituição do direito de superfície sobre terrenos municipais destinados à construção de habitações, salvo para autoconstrução, será feita pela seguinte ordem de preferência:

- a. Cooperativas de habitação ou associações de moradores legalmente constituídas, com sede no Concelho de Vila Nova de Gaia, em que os fogos se mantêm na propriedade da cooperativa ou associação de moradores, sendo atribuído aos sócios e seus sucessores o direito de habitação, regulando os respectivos estatutos o regime de uso e sucessão por morte e proibindo-se a transmissão entre vivos, excepto a favor da cooperativa ou associação de moradores e nas condições aí fixadas;
- b. Particulares associados, domiciliados no Concelho de Vila Nova de Gaia, com vista à construção de edifícios destinados a habitação própria, em regime de propriedade horizontal;
- c. Particulares domiciliados no Concelho de Vila Nova de Gaia, desde que para a construção de habitação própria;
- d. As mesmas entidades e pela ordem das alíneas anteriores, com sede ou domicílio fora do Concelho de Vila Nova de Gaia.

Artigo 10º

Funcionamento

A ordem de preferência estabelecida no artigo anterior funciona do modo seguinte:

- a. Cada um dos grupos referidos no artigo anterior prefere ao seguinte, excepto se a disponibilidade de terreno permitir a celebração de acordos com os diversos grupos;
- b. Tratando-se dos grupos referidos nas alíneas a) e b) do n.º1 do artigo anterior e havendo mais de um interessado no mesmo grupo, prefere aquele cuja maioria de associados tenha maiores carências habitacionais e mais baixo rendimento per capita;
- c. Tratando-se do grupo referido na al. c) do n.º 1 do artigo anterior e havendo mais de um interessado no mesmo grupo, prefere aquele que tenha maiores carências habitacionais e mais baixo rendimento per capita do agregado familiar.

Artigo 11º

Candidatos

1. Os proprietários de habitações poderão habilitar-se à cedência desde que provem a impossibilidade de as ocuparem por se encontrarem arrendadas e não terem possibilidade legal de resolver os contratos.
2. Salvo o disposto no número anterior, não poderá habilitar-se à constituição do direito de superfície sobre terreno municipal o proprietário que, no Concelho de Vila Nova de Gaia ou Concelhos limítrofes possua habitação própria adequada ao respectivo agregado familiar.

Artigo 12

Requerimento

1. Os pedidos de constituição de direito de superfície sobre terrenos municipais serão feitos por meio de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, segundo o modelo a fornecer pelos serviços.
2. Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes todos os interessados, quer se habilitem individualmente quer integrados em cooperativa ou associação de particulares, deverão juntar ao requerimento declarações individuais, nos termos do modelo a fornecer pelos serviços, com assinatura devidamente reconhecida, donde conste não estar nas condições referidas no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 13

Documentos que acompanham o requerimento

1. Os grupos referidos nas alíneas a) e b) do artigo 9º do presente Regulamento deverão juntar ao seu requerimento os seguintes documentos:
 - a. Cópia dos estatutos, com relação dos associados, respectivo nome e domicílio;

- b. Intenção de construção especificando o número e tipo de edificações e respectiva cobertura financeira acompanhados de: balanço dos três últimos exercícios; balanço dos exercícios existentes, se constituída há menos de três anos; cópia autenticada da declaração periódica de rendimentos para efeito de IRS ou IRC, se tiverem sido constituídas à menos de um ano.
2. Os particulares interessados na cedência do direito de superfície e referidos na alínea c) do artigo 8º deverão juntar ao seu requerimento os seguintes documentos:
 - a. Liquidação do IRS dos últimos 5 anos;
 - b. Declaração comprovativa do agregado familiar;
 - c. Documento onde conste a intenção de construção, especificando o tipo de edificação e respectiva cobertura financeira.

Artigo 14 **Responsabilidade**

Os órgãos representativos de cooperativa ou associação são responsáveis pelo cumprimento das condições da constituição do direito de superfície.

Artigo 15 **Substituição de componentes de grupos**

1. A substituição de componentes de grupos, que só excepcionalmente poderá ser autorizada pela Câmara, deverá ser solicitada em requerimento, donde constem os respectivos fundamentos, ao qual deverão juntar os seguintes documentos:
 - a. Declaração do grupo, autenticada, aceitando a substituição;
 - b. Declaração do substituto, nos termos do n.º 2 do artigo 12º;
 - c. Declaração comum, do substituto e substituído, com assinaturas devidamente reconhecidas, da qual conste não resultar da substituição qualquer lucro para os intervenientes.
2. Se a substituição for requerida após a celebração do acordo de cedência do direito de superfície deverá constar da escritura pública, na qual o substituto assumirá para com a Câmara as obrigações a que o substituído estava vinculado.

Artigo 16.º **Prazo**

1. A constituição do direito de superfície é feita por um prazo que, não devendo ser inferior a 70 anos, terá a sua duração estabelecida em função dos seguintes factores:
 - a. Características dos edifícios a construir;
 - b. Período necessário para amortização do capital a investir;
 - c. Adequada remuneração desse capital.
2. O prazo de constituição do direito de superfície, que deverá constar do acordo a celebrar, pode ser prorrogado pelos períodos de tempo que forem convencionados.
3. Na falta de convenção sobre a duração da prorrogação, entende-se que ela se opera, automaticamente, por um período igual a metade do prazo inicial.
4. Quer a cedência quer as prorrogações dos respectivos prazos serão sempre feitos sem prejuízo da execução de planos, bem como dos casos de expropriação por utilidade pública ou outros legalmente estabelecidos.

Artigo 17.º **Forma**

1. O acordo de constituição do direito de superfície constará de escritura pública que deve incluir, além das condições especiais da cedência, a submissão desta às condições gerais previstas neste Regulamento.
2. Antes da celebração da escritura pública, o superficiário deverá fazer prova do pagamento do imposto municipal sobre transmissões onerosas (I.M.T) e de que não é devedor de quaisquer contribuições ou impostos liquidados nos últimos cinco anos.

Artigo 18º

Incumprimento devido a caso de força maior

1. Em caso de força maior ou de circunstâncias especiais devidamente comprovadas que impossibilitem ou dificultem gravemente o cumprimento de alguma ou algumas das condições gerais e especiais da constituição do direito de superfície, deve o interessado expor, por escrito, tais factos ao Presidente da Câmara que, depois de se certificar da veracidade dos mesmos, submeterá o assunto à deliberação da Câmara.
2. Sendo autorizada a venda do direito de superfície, fica a mesma condicionada à apresentação pelo adquirente dos documentos referidos nas alíneas a), b) e c) do artigo 15º.

Artigo 19º

Prazos para início e conclusão das obras

1. O acordo de constituição do direito de superfície deve fixar os prazos para início e conclusão das obras, sendo este último estabelecido em função do tempo médio previsto como necessário para a execução das obras projectadas.
2. Em casos especiais devidamente justificados, e como tal aceites pela Câmara, poderão os prazos referidos no número anterior ser prorrogados por um ou mais períodos, sem que, no conjunto, ultrapassem um terço do período inicial.

Artigo 20º

Pagamento do preço

1. O preço de constituição do direito de superfície pode ser pago de uma só vez ou em prestações anuais.
2. Se o superficiário optar pelo pagamento numa única prestação, o preço será reduzido de 20 %.

Artigo 21º

Pagamento do preço em prestações

1. O pagamento do preço em prestações anuais, que não poderão exceder trinta, deve ficar expressamente mencionado no acordo de constituição do direito de superfície.
2. O pagamento das prestações vencidas poderá fazer-se durante os sessenta dias seguintes ao termo do prazo respectivo, acrescida de juros de mora fixados nos termos do n.º 1 do art. 559º do Código Civil.
3. Precedendo requerimento devidamente fundamentado, poderá a Câmara autorizar a prorrogação do prazo de pagamento de cada prestação vencida, pelo período máximo de noventa dias, sem prejuízo da cobrança dos juros de mora estabelecidos no número anterior.

Artigo 22º

Falta de pagamento de prestações vencidas

1. A falta de pagamento das prestações nos prazos estabelecidos no artigo anterior, implica o imediato vencimento de todas as prestações vencidas e poderá ser considerado motivo de rescisão do contrato, com as consequências previstas no número 1 do artigo 7º.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, não será emitida licença de utilização enquanto estiverem em dívida à Câmara Municipal quaisquer importâncias que lhe sejam devidas pelos superficiários, nos termos do acordo de constituição do direito de superfície.
3. Com o pagamento da última prestação, será emitido termo de quitação ao superficiário.
4. Consideram-se garantidas e, por consequência, liberado aquele termo se, antes do pagamento das prestações vencidas, for prestada garantia bancária relativamente ao quantitativo em dívida.

Artigo 23

Constituição e regime de ónus sobre o terreno

1. Antes da emissão do termo de quitação referido no n.º 3 do artigo anterior, a constituição de hipoteca sobre as construções do terreno, objecto da constituição do direito de superfície, depende da autorização da Câmara.
2. São considerados ónus reais e, como tais, sujeitos a registo nos termos da legislação vigente, as restrições ao direito de propriedade constantes das condições gerais do acordo de constituição do direito de superfície.

Artigo 24º

Ajustamentos ao aproveitamento do terreno

Excepcionalmente e mediante parecer favorável dos Serviços competentes, poderá a Câmara autorizar ajustamentos quanto ao aproveitamento do terreno, cujo direito de superfície foi constituído, mediante o pagamento da importância correspondente à valorização dos imóveis e a calcular com base no preço de cedência.

SECÇÃO II

DA CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE PARA CONSTRUÇÃO DE INSTALAÇÕES PÚBLICAS OU DE CONHECIDA UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 25º

Regime jurídico

A constituição de direito de superfície sobre terrenos municipais para construção de instalações públicas ou de reconhecida utilidade pública, será objecto de regime próprio a fixar em cada caso.

SECÇÃO III

DA CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE LOTES DE TERRENO PARA AUTO-CONSTRUÇÃO

Artigo 26º

Regime jurídico

Na constituição do direito de superfície dos lotes de terreno para autoconstrução cabe à Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia a selecção dos concorrentes.

Artigo 27º

Definições

1. Considera-se agregado familiar o conjunto de pessoas constituído pelo casal (matrimónio/união de facto) e seus ascendentes e descendentes do 1º grau, incluindo enteados e adoptados, desde que com ele vivam em regime de comunhão de mesa e habitação.
2. Também se considera como agregado familiar, o conjunto constituído por pessoa solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente de pessoas e bens, seus ascendentes e descendentes do 1º grau, incluindo enteados e adoptados desde que igualmente com ela vivam em regime de comunhão de mesa e habitação.
3. O rendimento do agregado familiar resultará da soma de todos os vencimentos, salários ou subvenções ilíquidas, do concorrente e restantes pessoas do agregado, bem como quaisquer outros rendimentos de carácter não eventual, exceptuando-se unicamente o abono de família.
4. Por rendimento mensal do agregado considerar-se-á um/doze-avos do rendimento anual ilíquido de 14 meses, sendo reduzido para 13 meses quando se trate de candidatos reformados, e 12 meses para desempregados ou pessoas com baixa prolongada.
5. Por rendimento per capita entende-se o rendimento mensal do agregado, dividido pelo número de pessoas que constituem o agregado familiar.
6. Por habitação própria permanente considera-se aquela onde o concorrente e o seu agregado familiar irão manter estabilizado, o seu centro de vida familiar.

Artigo 28º

Candidatos

1. Podem candidatar-se à constituição do direito de superfície de lotes de terreno para autoconstrução de habitação própria, os cidadãos residentes ou que trabalhem no Concelho de Vila Nova de Gaia, há mais de um ano, bem como os emigrantes naturais do Concelho ou que nele tenham residido anteriormente por um período mínimo de 3 anos e desde que preencham os seguintes requisitos:
 - a. Serem casados, ou, não o sendo, serem responsáveis por «um agregado familiar»;
 - b. Ter o agregado familiar um «rendimento per capita» situado abaixo do salário mínimo nacional vigente para a indústria, comércio e serviços;

- c. Não ser proprietário de habitação ou terreno onde ela possa ser construída no Concelho de Vila Nova de Gaia, nem nos Concelhos limítrofes de Porto, Gondomar, Santa Maria da Feira, Espinho, Matosinhos e Maia;
 - d. Nenhum dos membros do agregado poderá ser proprietário de casa própria, ou de terreno com possibilidade de construção de habitação.
2. Poderá ainda a Câmara, mediante avaliação pontual de situações concretas, apreciar e decidir favoravelmente a admissão do concorrente que, embora possuindo casa própria, se verifique não ter a mesma condições de habitabilidade, ou se encontre arrendada e não exista possibilidade legal de resolução do contrato.
 3. Dos lotes submetidos a concurso público reservar-se-ão 10% para jovens que se poderão candidatar desde que preencham os requisitos o estabelecido nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e não possuam menos de 18 anos e mais de 30 ou, tratando-se de casal, a soma de idades não ultrapasse 55 anos.

Artigo 29º

Limitações na aquisição dos lotes

1. Cada candidato apenas poderá adquirir o direito de superfície de um lote destinado à construção de um fogo para habitação própria e, tratando-se de candidatos casados ou em união de facto, apenas um dos elementos do casal pode requerer a atribuição do lote de terreno.
2. Nos lotes destinados à construção de mais de um fogo, os candidatos deverão agrupar-se em número igual ao número de fogos que nele deverão ser construídos.
3. Quando o número de grupos, candidatos ao mesmo tipo de lotes, for superior ao número destes, compete à Câmara a selecção dos grupos, constituindo, no entanto motivo de preferência, os referidos no artigo seguinte.
4. A atribuição dos lotes aos grupos seleccionados será feita por sorteio.

Artigo 30º

Ordem preferencial

Constituem motivo de preferência na selecção, sucessivamente:

- a. Menor rendimento «per capita»;
- b. Situação habitacional;
- c. Residência ou local de actividade predominante do concorrente na Freguesia onde se localizam os lotes;
- d. Maior número de filhos a cargo.

Artigo 31º

Formalidades

1. A atribuição de lotes pela Câmara depende sempre do preenchimento de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, do qual deverão constar todos os elementos que permitam uma apreciação correcta da situação económica e familiar do candidato ou grupo de candidatos, quando se trate de lotes para a construção de mais de um fogo.
2. Com o requerimento deverão ser entregues os seguintes documentos:
 - a. Declaração da entidade patronal de cada elemento do agregado familiar que exerça profissão, confirmando a profissão, local de trabalho e vencimento mensal líquido confirmado pela Segurança Social;
 - b. Documento comprovativo da situação de estudante ou outra em que se encontre cada elemento do agregado familiar não compreendidos na alínea anterior;
 - c. Atestado da Junta de Freguesia comprovativo do local e tempo de residência e composição do agregado familiar;
 - d. Emigrantes naturais do Concelho - certidão de nascimento;
 - e. Quanto aos elementos reformados - declaração da Caixa sobre o montante da pensão;
 - f. Para quem trabalha por conta própria - declaração feita pelo próprio sobre o rendimento mensal e qual o tipo de profissão. Juntamente deverá entregar um documento-tipo, certificado na repartição de finanças onde se encontra inscrito.

Artigo 32º

Listas de classificação

1. Terminada a apreciação das candidaturas à constituição do direito de superfície dos lotes, será afixada a lista provisória, podendo os candidatos reclamar durante o prazo de 5 dias úteis, contados a partir da data da afixação da lista.

2. Serão apreciadas as eventuais reclamações e, na sequência, será elaborada a lista definitiva dos candidatos seleccionados, por ordem de classificação, a qual será afixada no átrio da Câmara Municipal.

Artigo 33º

Do sorteio

1. Quando se efectuar o sorteio, serão os respectivos candidatos avisados do local, dia e hora, devendo o mesmo realizar-se em sessão pública. Esta será presidida por uma mesa constituída por três elementos, nomeada previamente pelo Senhor Presidente da Câmara.
2. A mesa esclarecerá os concorrentes e restante público presente, sobre o processo do sorteio.
3. Finda a sessão, será elaborada acta da qual conste o resultado do sorteio e que será assinado por todos os componentes da mesa.

Artigo 34º

Dos lotes vagos

1. Quando se verifique ficarem lotes disponíveis dentro do prazo de validade do concurso, serão chamados os suplentes pela respectiva ordem.
2. Aos mesmos será solicitada pelos Serviços a actualização das declarações, com vista a verificar se se mantêm as condições de atribuição do direito.

Artigo 35º

Obrigações dos adquirentes

1. A aquisição do direito de superfície dos lotes implica a obrigatoriedade, por parte do adquirente ou adquirentes, de neles construírem prédios que obedeçam aos requisitos exigidos pela Câmara e de acordo com o projecto-tipo que lhe será fornecido pelos serviços camarários.
2. O prazo para construção dos prédios é de 4 anos, contados a partir da data da respectiva escritura, destes, sendo dois para início da construção e os restantes para a conclusão da obra, sem o que ficará sem efeito a constituição do direito de superfície devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado em seu cumprimento.
3. Em casos excepcionais, e devidamente fundamentados, a Câmara poderá autorizar a prorrogação do prazo.
4. A violação do disposto no número 4 do presente artigo implica o pagamento à Câmara do valor do rendimento colectável do prédio.
5. Por razões excepcionais, posteriores à aquisição do direito de superfície do lote, motivadas por factos de carácter imprevisível, que impeçam o adquirente de construir a sua habitação, poderá a Câmara aceitar a devolução do lote e restituir ao adquirente o valor liquidado, sem qualquer dedução.

Artigo 36º

Prazo

O direito de superfície é constituído pelo prazo de 70 anos, com início na data da escritura, podendo ser prorrogada por iguais períodos de tempo.

Artigo 37º

Ajustamento ao aproveitamento do terreno

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

Artigo 38º

Proibição de inscrição em novos concursos

O candidato que preste falsas declarações, para além de ficar excluído desse concurso, fica impossibilitado de candidatar-se a qualquer outro e as verbas que tenham sido liquidadas para aquisição do direito de superfície do lote, reverterão para os cofres do Município.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E ENTRADA EM VIGOR

Artigo 39 **Remissões**

As remissões feitas para os preceitos que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente transpostas para os novos diplomas.

Artigo 40 **Omissões**

Os casos omissos serão resolvidos casuisticamente pela Câmara Municipal.

Artigo 41 **Norma revogatória**

O presente Regulamento revoga o anterior Regulamento da Cedência do Direito de Superfície de Terrenos Municipais, bem como o Regulamento de Cedência de Lotes de Terreno em Direito de Superfície para Auto-Construção.

Artigo 42º **Entrada em vigor**

Este Regulamento entra em vigor após a sua publicação nos termos legais.