

MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



2.º SUPLEMENTO AO BOLETIM MUNICIPAL N.º 992

SUMÁRIO

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

PRESIDÊNCIA DA CÂMARA

GABINETE DA VEREADORA HELENA ROSETA

Republicação do Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais - Republicação do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal - Retificação da republicação do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais

pág. 300 (202)

Retificação da republicação do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais

Retificação da republicação do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais, publicada no 1.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 981, de 6 de dezembro de 2012, na sequência das Deliberações n.ºs 491/CM/2012, de 25 de julho, 92/AM/2012, de 27 de novembro e 857/CM/2012, de 28 de novembro, que alteraram o Regulamento inicial, publicado no 3.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 768, de 6 de novembro de 2008, considerando que, por lapso, não foi republicada a alínea d) do n.º 1 do artigo 4.º.

Preâmbulo

O novo instrumento normativo para Alienação de Imóveis Municipais vem introduzir várias disposições inovadoras e ajustar o regime vigente às novas realidades urbanas e sociais.

O tempo decorrido desde a entrada em vigor do Regulamento para Alienação de Fogos Municipais, publicado em 6 de novembro de 1992, e a ponderação da sua aplicação ao longo destes anos revela inadequação, quer no âmbito procedimental quer em matéria substantiva;

Urge proceder consequentemente a uma alteração profunda do regime de alienação, adequando-o à transformação do tecido urbano, nomeadamente com a construção de novos bairros sociais, e à nova população neles residente;

Com este Regulamento pretende-se dinamizar uma política de alienação que contribua para a dignificação da função habitacional, promovendo a estabilidade da comunidade e das famílias, aumentando o nível de inclusão social e contribuindo para a heterogeneidade do perfil das famílias residentes;

Não é displicente o resultado desta alienação, pelos efeitos indiretos no processo de renovação do parque habitacional do Município de Lisboa;

O presente Regulamento passa a abranger a alienação de imóveis habitacionais e não habitacionais, ocupados ou devolutos, propriedade deste Município, conferindo-lhe enquadramento regulamentar adequado à prossecução dos princípios da igualdade e da proporcionalidade;

A alienação de imóveis vagos representa uma inovação no que diz respeito à possibilidade de criação de bolsas de imóveis, permitindo a adoção de políticas municipais de habitação e alienação direcionadas para determinadas situações ou populações-alvo. Optou-se também por introduzir o concurso como forma de alienação.

Tendo presente as várias realidades a que este novo Regulamento se destina, procurou-se uma solução na determinação dos preços de venda que corrija a inadequação do atual Regulamento à alienação das construções mais recentes, bem como concretizar num regulamento municipal os critérios decorrentes de despachos avulsos, aplicáveis à alienação de espaços não habitacionais sites nos bairros municipais.

Por outro lado, entende-se que a determinação dos preços de venda nos fogos habitacionais (artigo 5.º) e espaços não habitacionais (artigo 12.º) tenha por base os pressupostos, critérios e fórmulas do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (C.I.M.I.), conferindo-lhe assim maior clareza e transparência, com introdução de um fator de correção que permita uma melhor adequação dos preços de venda à realidade construtiva e social destes fogos e, não implique um aumento demasiado significativo comparativamente com os preços de venda decorrentes do Regulamento de 1992.

Outra inovação decorre da possibilidade de alienação a terceiros durante o prazo de inalienabilidade, sem quaisquer considerações quanto às motivações para além das exigíveis no Código do Procedimento Administrativo, ressarcindo o Município da diferença entre o preço bonificado que foi fixado no momento da alienação e o preço da nova venda, diluindo-se a percentagem até ao fim do prazo de inalienabilidade.

O presente Regulamento foi submetido a apreciação pública pelo prazo de 30 dias, nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, através da publicação no *Boletim Municipal* n.º 745, de 29 de maio de 2008, não tendo sido recebidas quaisquer sugestões durante o referido período.

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objecto e âmbito de aplicação

- 1 - O presente Regulamento tem por objecto o regime de alienação de imóveis, propriedade do Município de Lisboa, para fins habitacionais e não habitacionais, ocupados ou devolutos.
2. Para efeitos do presente Regulamento consideram-se, também, imóveis, quer as fracções autónomas no regime de propriedade horizontal, quer as moradias unifamiliares.

Artigo 2.º

Regimes de alienação

- 1 - Os imóveis poderão ser alienados nos regimes seguintes:
 - a) Alienação directa;
 - b) Concurso por sorteio;
 - c) Concurso de classificação;
 - d) Hasta pública;
 - e) Outros regimes legalmente previstos.
- 2 - A alienação dos imóveis atribuídos é feita em regime de propriedade horizontal ou singular.

CAPÍTULO II IMÓVEIS HABITACIONAIS

SECÇÃO I **Imóveis habitacionais ocupados**

Artigo 3.º

Alienação Directa

- 1 - A alienação de imóveis habitacionais ocupados é feita no regime de alienação directa, destinando-se a habitação própria e permanente dos seus adquirentes.
2. A alienação directa ocorre mediante celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado com ou sem reserva de propriedade.
3. Na alienação sem reserva de propriedade o preço de venda é pago na sua totalidade no acto da escritura de compra e venda, transmitindo-se a propriedade plena do imóvel.
4. A alienação com reserva de propriedade concretiza-se mediante celebração de escritura de compra e venda sujeita a uma condição suspensiva, sendo o preço de venda fraccionado.
5. A condição suspensiva prevista no número anterior implica que a propriedade fique reservada a favor do Município até ao cumprimento total das obrigações da outra parte, referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel.

Artigo 3.º A

Adquirentes

1. Cada imóvel será alienado pela seguinte ordem de preferência:

- a) Titular do direito de ocupação;
 - b) Cônjuge ou pessoa que com o titular viva em união de facto;
 - c) Parentes ou afins na linha recta, coabitantes há mais de 2 anos;
 - d) Outros coabitantes há mais de 4 anos.
2. Cada pessoa referida nas alíneas a) e b) do número anterior pode transmitir a possibilidade de aquisição a outros residentes com situação regularizada no imóvel há mais de um ano, salvo se outro regime resultar de outra legislação aplicável.
3. Ocorrendo a transmissão do direito de aquisição, o transmitente mantém o respectivo usufruto, excepto quando, por declaração escrita, renunciar a este direito e declarar que dispõe de alternativa habitacional, sem prejuízo de outros direitos legítimos, próprios ou de terceiros.
4. O disposto no número anterior não é aplicável na alienação directa com reserva de propriedade.

Artigo 4.º

Requisitos

- 1 - O candidato à aquisição deve reunir os seguintes requisitos cumulativos:
- a) Ter a situação habitacional regularizada no imóvel, há mais de um ano;
 - b) Cumprir as obrigações de residente em imóvel municipal;
 - c) Não possuir, a qualquer título, alternativa habitacional na Área Metropolitana de Lisboa e concelhos limítrofes.
 - d) Ter a situação fiscal e as contribuições para a segurança social regularizadas.
- 2 - O ónus da prova dos requisitos elencados nas alíneas c) e d) do número anterior recai sobre o candidato à aquisição.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, constitui requisito à aquisição, por parte do candidato à alienação com reserva de propriedade, a inexistência actual de débito de renda ou de acordo de pagamento na vigência do título habitacional.

Artigo 5.º

Determinação do preço

- 1 - O preço de alienação de fracção ou prédio é determinado pela aplicação da fórmula que resulta dos artigos 38.º a 46.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (C.I.M.I.), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, adicionando o Factor de Utilização Habitacional estabelecido no número seguinte, com arredondamento para a dezena de euros imediatamente superior.

$$PV = (Vc * A * Ca * Cl * Cq * Cv) * ki$$

Em que:

Pv = Preço de venda.

Vc = Valor base dos prédios edificados.

A = Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação.

Ca = Coeficiente de afectação.

Cl = Coeficiente de localização.

Cq = Coeficiente de qualidade e conforto.

Cv = Coeficiente de vetustez.

Ki = Factor de utilização habitacional.

- 2 - O factor de utilização habitacional corresponde a uma redução pelo número total de anos de ocupação, conforme a seguinte tabela:

Factor de utilização habitacional

Anos	Factor
<10	0,85
11 a 20	0,80
21 a 30	0,75
31 a 40	0,70
>40	0,65

3 - O preço de venda dos fogos construídos ao abrigo de Programas de Financiamento ou outra legislação aplicável, corresponderá ao valor máximo que resultar da respectiva legislação, salvo se da aplicação da fórmula prevista nos números anteriores resultar preço inferior.

4 - O preço será revisto se a escritura de compra e venda ou respectivo contrato-promessa não for celebrada no ano civil correspondente ao da sua determinação, excepto se tiver ocorrido o registo provisório de aquisição e de hipoteca até ao final do ano civil, ou por facto não imputável ao adquirente, e a escritura se realizar no primeiro trimestre do ano seguinte.

5 - A venda é feita a pronto pagamento, podendo ser autorizada hipoteca do imóvel ou fracção para efeitos de recurso a financiamento.

Artigo 5.º A

Preço de venda na alienação com reserva de propriedade

1. A alienação com reserva de propriedade é aplicável apenas às fracções em bairros municipais, no âmbito de programas aprovados por deliberação municipal.
2. Na alienação com reserva de propriedade o preço de venda, calculado segundo a fórmula prevista no artigo anterior, pode ser fraccionado em prestações mensais, sem juros, entre um período mínimo de 5 anos e um período máximo de 10 anos, conforme opção do adquirente e de acordo com a sua condição de recursos.
3. O valor da primeira prestação a pagar no acto de compra não poderá ser inferior a 15% do preço de venda, podendo o adquirente optar por pagar qualquer montante acima deste valor e inferior ao preço de venda.
4. O montante das restantes prestações é calculado dividindo em prestações iguais, de acordo com o prazo de pagamento fixado, a diferença entre o preço de venda e a primeira prestação acordada.
5. À prestação mensal fixada conforme os números 2 e 3 deste artigo acresce uma parcela definida nos termos do nº 10 do artigo 5.º C.

Artigo 5.º B

Redução do preço de venda

1. O Município pode efectuar uma redução ao preço de venda na alienação directa, com ou sem reserva de propriedade, equivalente às despesas relativas à celebração da escritura de compra e venda e registos provisórios, desde que o candidato se encontre, cumulativamente, nas seguintes situações:
 - a) Realização de benfeitorias relevantes na fracção;
 - b) Inexistência pretérita de débito de renda nos últimos cinco anos.

Artigo 5.º C

Gestão da alienação com reserva de propriedade

1. As prestações que resultam do fraccionamento do valor de venda resultante do artigo 5.º A são pagas mensalmente até ao dia 8, por débito directo, nos termos estabelecidos no contrato de compra e venda.
2. A qualquer momento o adquirente pode amortizar o pagamento total ou parcial do preço em falta, antecipando, sem encargos adicionais, o termo da condição suspensiva do contrato de compra e venda.
3. O adquirente constitui-se em mora com o incumprimento de três ou mais prestações consecutivas, ou cinco interpoladas, podendo pôr fim à situação oferecendo ao Município o pagamento em atraso, acrescido dos respectivos juros de mora, no prazo de 15 dias úteis, após notificação para o efeito.
4. O incumprimento não regularizado nos termos do número anterior determina a resolução do contrato e a perda a favor do Município das quantias já entregues, implicando a desocupação da fracção, após procedimento administrativo para o efeito, salvo o disposto no número seguinte.
5. Ocorrendo mora no cumprimento das prestações por motivo de morte, invalidez, desemprego ou outro fundamento atendível por parte do adquirente ou de algum dos membros do seu agregado familiar residente, o Município procede à resolução do contrato, podendo manter-se o agregado na mesma habitação municipal mediante celebração de contrato de arrendamento no regime de renda apoiada.
6. O arrendatário que celebra contrato de arrendamento de acordo com o número anterior pode readquirir posteriormente a respectiva fracção por alienação directa, ficando interdita a alienação com reserva de propriedade.
7. Em caso de morte, os herdeiros podem amortizar o pagamento total do preço de venda em falta e respectivos juros ou suceder na posição do primitivo adquirente.
8. Cabe ao adquirente executar obras de conservação ordinárias ou extraordinárias no interior da habitação, sendo responsável perante terceiros por danos comprovadamente provocados pela fracção adquirida no interior das respectivas habitações.
9. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos à habitação são da responsabilidade do adquirente.
10. As despesas referentes à administração, mera conservação e fruição de partes comuns do edifício e o pagamento dos serviços de interesse comum, são da responsabilidade do adquirente, assumindo as obrigações de condómino.
11. Para o efeito do disposto no nº 4 do presente artigo, o adquirente também se constitui em mora pelo incumprimento dos encargos referidos no número anterior, quando, interpelado pelo Município, não regularize a dívida ao condomínio no prazo de 30 dias.
12. O adquirente obriga-se a fazer e manter actualizado um seguro multi-risco na habitação a favor do Município, nos termos da lei.

SECÇÃO II

Imóveis habitacionais devolutos

Artigo 6.º

Alienação

1. A alienação de imóveis habitacionais devolutos efectua-se mediante concurso por sorteio, concurso de classificação, hasta pública ou outro regime legalmente previsto, podendo revestir a forma de alienação com pagamento imediato ou diferido.

2. Para o efeito são constituídas Bolsas de imóveis devolutos, cujo programa de alienação, a aprovar pelos órgãos municipais no quadro das suas competências, define as respectivas regras, bem como os trâmites subsequentes até à alienação dos imóveis.
- 3 - Nas situações em que esteja em causa a alienação de imóveis devolutos construídos para fins sociais, a tramitação concursal segue o respectivo regime legal.
4. A atribuição por hasta pública é preferencialmente utilizada quando os imóveis municipais se localizem em zonas de elevado valor de mercado imobiliário, nos termos do artigo 42.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (C.I.M.I.).

SECÇÃO III Intransmissibilidade de imóveis alienados

Artigo 7.º

Ónus de inalienabilidade

- 1 - Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, os imóveis adquiridos nos termos do presente Capítulo são inalienáveis pelo prazo mínimo de 10 anos, contados da data da celebração do contrato de compra e venda, ou do contrato-promessa de compra e venda caso o preço tenha sido integralmente pago, salvo programas especiais de alienação, ou se um prazo superior decorrer de outra legislação aplicável.
2. No caso da alienação com reserva de propriedade, o prazo de inalienabilidade é de 10 anos, contados da data da cessação da reserva de propriedade.
- 3 - O ónus de inalienabilidade está sujeito a registo e cessa automaticamente ocorrendo a morte ou invalidez permanente e absoluta do adquirente, ou pelo decurso do prazo, salvo se outro regime decorrer de legislação aplicável.
- 4 - Durante o mesmo prazo, os imóveis destinam-se, exclusivamente, a residência permanente dos adquirentes e respectivos agregados familiares, sendo vedado o seu arrendamento ou cedência a qualquer título.

Artigo 8.º

Levantamento do ónus

Antes de decorrido o prazo, a pedido do adquirente, a Câmara Municipal ou o Presidente da Câmara, em caso de delegação da competência para alienação de imóveis, passível de subdelegação em qualquer dos Vereadores, pode autorizar o levantamento do ónus de inalienabilidade, mediante o pagamento de uma compensação calculada de acordo com a seguinte fórmula, salvo se outro regime resultar de legislação aplicável:

Anos	Percentagem
Ano 1	95%
Ano 2	95%
Ano 3	95%
Ano 4	95%
Ano 5	95%
Ano 6	75%
Ano 7	50%
Ano 8	40%
Ano 9	30%
Ano 10	20%
Ano 11	0%

§ Único - Esta compensação corresponde à diferença entre o valor de venda pelo Município e a primeira alienação a terceiros.

Artigo 9.º

Incumprimento

1 - O incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas no presente Regulamento determina a resolução unilateral, pelo Município, do contrato de compra e venda ou do contrato-promessa de compra e venda em caso de pagamento integral do preço, sem prejuízo do direito a exigir uma indemnização pelos prejuízos causados pelo adquirente.

2 - Havendo resolução o Município, em caso algum, poderá pagar preço superior ao resultante da aplicação da seguinte fórmula:

$$R = x N$$

Em que:

R = Valor a restituir.

V = Preço de venda calculado nos termos do artigo 5.º, actualizado à data da resolução.

N = Número de meses que faltam para o termo do prazo de inalienabilidade estabelecido no artigo 7.º.

CAPÍTULO III

IMÓVEIS NÃO HABITACIONAIS

SECÇÃO I

Imóveis não habitacionais ocupados

Artigo 10.º

Adquirentes

A alienação de imóveis não habitacionais ocupados é feita ao seu titular, no regime de alienação directa.

Artigo 11.º

Requisitos

1 - O candidato à aquisição deve reunir os seguintes requisitos cumulativos:

- a) Ter a situação regularizada no imóvel;
- b) Cumprir as obrigações de ocupante municipal;
- c) Ter a situação fiscal e as contribuições para a segurança social regularizadas.

2 - O ónus da prova do requisito constante da alínea c) do número anterior recai sobre o candidato à aquisição.

Artigo 12.º

Determinação do preço

1 - O preço de alienação de fracção ou prédio é determinado pela aplicação da fórmula que resulta dos artigos 38.º a 46.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (C.I.M.I.), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, adicionando o Factor de Utilização Não Habitacional estabelecido no número seguinte, com arredondamento para a dezena de euros imediatamente superior.

$$PV = (Vc * A * Ca * Cl * Cq * Cv) * ki$$

Em que:

Pv = Preço de venda.
Vc = Valor base dos prédios edificados.
A = Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação.
Ca = Coeficiente de afectação.
Cl = Coeficiente de localização.
Cq = Coeficiente de qualidade e conforto.
Cv = Coeficiente de vetustez.
Ki = Factor de utilização não habitacional.

2 - O factor de utilização não habitacional corresponde a uma redução pelo número total de anos de ocupação, conforme a seguinte tabela:

Factor de utilização não habitacional

Anos	Factor
<10	0,85
11 a 20	0,80
21 a 30	0,75
31 a 40	0,70
>40	0,65

3 - O preço será revisto se a escritura de compra e venda ou respectivo contrato-promessa não for celebrada no ano civil correspondente ao da sua determinação, excepto se tiver ocorrido o registo provisório de aquisição e de hipoteca até ao final do ano civil e a escritura se realizar no primeiro trimestre do ano seguinte.

4 - A venda é feita a pronto pagamento, podendo ser autorizada hipoteca do imóvel ou fracção para efeitos de recurso a financiamento.

5 - O preço de venda de imóveis a instituições sem fins lucrativos fica dependente de decisão específica dos órgãos municipais no quadro das suas competências, cujo valor de venda não poderá ser superior ao valor definido no presente artigo.

SECÇÃO II

Imóveis não habitacionais devolutos

Artigo 13.º

Alienação

1. A alienação de imóveis não habitacionais devolutos efectua-se mediante concurso por sorteio, concurso de classificação, por hasta pública ou outro regime legalmente previsto, podendo revestir a forma de alienação com pagamento imediato ou diferido.

2. Para o efeito são constituídas Bolsas de imóveis devolutos, cujo Programa de alienação, a aprovar pelos órgãos municipais no quadro das suas competências, define as respectivas regras, bem como os trâmites subsequentes até à alienação dos imóveis.

3 - A alienação por hasta pública é preferencialmente utilizada quando os imóveis municipais se localizem em zonas de elevado valor de mercado imobiliário, nos termos do artigo 42.º do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (C.I.M.I.).

4 - Nas hastas públicas é reconhecido o direito de preferência na aquisição, aos proprietários de prédios contíguos.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 14.º

Direito de reserva

O Município de Lisboa reserva-se o direito de não alienar qualquer fracção autónoma de edifício constituído em propriedade horizontal, sempre que do número de interessados na aquisição resulte a alienação de fracções cuja pernilagem total seja inferior a cinquenta por cento da pernilagem total do edifício.

Artigo 14.º A

Resolução alternativa de conflitos

1. Pode ser privilegiada a utilização de meios de resolução alternativa de conflitos para dirimir litígios relativos à interpretação, execução, incumprimento e invalidade do presente regulamento, sem prejuízo do recurso ao tribunal sempre que não haja acordo entre as partes.
2. A Câmara Municipal pode promover a criação e instalação de um Centro de Arbitragem Institucionalizada para a Propriedade e Arrendamento.

Artigo 14.º B

Cláusulas compromissórias

Os contratos de compra e venda podem incluir cláusulas compromissórias no sentido de atribuir a competência para a resolução de litígios ocorridos no seu âmbito a meios de resolução alternativa.

Artigo 14.º C

Interpretação e integração de lacunas

1. Para a resolução das questões omissas no presente Regulamento aplicam-se as normas constantes da legislação em vigor.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal, sem prejuízo de eventual impugnação judicial.

Artigo 15.º

Norma revogatória

Ficam expressamente revogadas todas as disposições regulamentares vigentes e incompatíveis com o presente Regulamento.

Artigo 15.º A

Republicação

O Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais é republicado em Boletim Municipal com as alterações aprovadas.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

As presentes alterações ao Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais entram em vigor no primeiro dia útil ao mês seguinte da sua publicação em Boletim Municipal.