



MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 94 / 11 / 30

Epigrafe

7 - DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS E HABITAÇÃO

PROPOSTA DA DIVISÃO DE HABITAÇÃO

REGULAMENTO PARA ALIENAÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS

Considerando que a possibilidade de alienação se encontra já hoje regulamentada para os fogos propriedade do município de Lisboa, para o vasto património habitacional do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) e do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (IGFSS) - D.L. 141/88 de 22 de Abril - e para outra habitação social através do regime de propriedade resolúvel (D.L. nº 167/93 de 7 de Maio).

Considerando que de acordo com o levantamento efectuado ao parque habitacional propriedade do nosso município, percentagem considerável de arrendatários manifestou interesse em adquirir o fogo em que habita.

Considerando que uma análise exaustiva às várias metodologias de cálculo do valor dos fogos, que constituem património do município de Almada, veio demonstrar que a fórmula de cálculo mais ajustada é aquela que aplica o sistema de renda resolúvel (D.L. nº 167/93 de 7 de Maio). O valor de venda do fogo é, neste caso, determinado basicamente pela diferença entre o valor actualizado do fogo e o valor actualizado das rendas já pagas pelo inquilino.

Considerando que através do Regulamento para Alienação de Fogos Municipais, que se anexa, se permite às famílias arrendatárias do município de Almada que o desejem, a aquisição a preços baixos do fogo em que habitam.

Propõe-se:

Seguimento

Data, \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_



MUNICÍPIO DE ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 94 / 11 / 30

7 - DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS E HABITAÇÃO

Epigrafe

1. Que a Câmara Municipal aprove o Regulamento de Alienação de Fogos Municipais, que se encontra anexo a esta proposta e que aqui se dá por inteiramente reproduzido.
2. Que o Regulamento referido no ponto 1 seja remetido à Assembleia Municipal para apreciação e decisão, conforme a alínea a) do nº 2 do artigo 39º do D.L. nº 100/84, com a redacção que lhe foi dada pela Lei nº 35/91, de 27 de Julho.

Deliberação: Aprovada por unanimidade.

Seguimento

Data, 94 / 11 / 28



# MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

## REGULAMENTO PARA ALIENAÇÃO DE FOGOS MUNICIPAIS

### ARTIGO 1º OBJECTO

- 1 - Os prédios municipais construídos para habitação poderão ser alienados, em regime de propriedade horizontal, aos respectivos arrendatários, podendo a requerimento destes, ser vendidos aos seus parentes ou afins na linha recta ascendente/descendente, até ao segundo grau, que coabitem com os mesmos há mais de cinco anos;
- 2 - No caso da parte final do número anterior, os arrendatários ficarão com o usufruto da fracção;
- 3 - A alienação será feita nos termos do presente regulamento, aos arrendatários que tenham a sua situação regularizada perante a Câmara Municipal de Almada.
- 4 - O Município de Almada reserva-se o direito de não alienar os fogos, caso não sejam apresentadas propostas de aquisição superiores a 50% dos fogos que constituem o prédio.

### ARTIGO 2º USO DO FOGO

- 1 - É obrigatório:
  - a) Que o fogo se destine, exclusivamente, a habitação permanente do adquirente e do seu agregado familiar;
  - b) Que o adquirente, por si ou pelo seu conjuge, não possua habitação própria nos concelhos da área metropolitana de Lisboa.

### ARTIGO 3º FORMA DE PAGAMENTO

A venda é feita a pronto pagamento, podendo a Câmara autorizar a hipoteca do imóvel para efeitos de contrato de mútuo, eventualmente necessário.

3)09  
*[Handwritten signatures and initials]*



# MUNICÍPIO DE ALMADA

## CÂMARA MUNICIPAL

### ARTIGO 4º

#### OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

1 - O arrendatário obriga-se a:

- a) Requerer à Câmara, para si, para parente ou afim, a compra do fogo;
- b) Requerer, se for caso disso, o financiamento e fornecer à entidade financiadora a documentação necessária para a concessão do empréstimo, no prazo de trinta dias contados a partir da data de recepção dos documentos, relativos à propriedade fornecidos pela Câmara, ficando por conta do requerente todas as despesas com a obtenção desses documentos;
- c) Outorgar a escritura de compra e venda na data agendada pela Câmara Municipal ou pela entidade financiadora;
- d) Suportar todos os encargos inerentes à aquisição do fogo.

### ARTIGO 5º

#### PREÇO

1- O preço de venda dos fogos será determinado pela aplicação do sistema que calcula a diferença entre o valor actualizado do custo de construção do fogo e o valor actualizado das rendas vencidas e vincendas desde o início do contrato de arrendamento até à data da escritura de compra e venda do fogo.

A fórmula a utilizar será a seguinte:

$$V = C * K - \sum_1^n R * K_n$$

V - Valor venda do fogo.

C - Custo de construção à data da mesma.

K - Coeficiente de desvalorização da moeda definido anualmente por portaria do Ministério das Finanças.

R - Valor anual da renda.

n - Ano a que se refere a renda.

2- O preço de venda dos fogos não poderá nunca ser inferior a um valor residual de 20% do valor actualizado do custo de construção.



# MUNICÍPIO DE ALMADA

## CÂMARA MUNICIPAL

### ARTIGO 6º

#### ONÚS DE INALIENABILIDADE

1 - Os fogos adquiridos ao abrigo do presente regulamento são inalienáveis e não podem ser arrendados durante os quinze anos subsequentes à aquisição, salvo para execução por dívidas relacionadas com a compra do próprio fogo, ou excepcionalmente quando a Câmara autorizar a alienação a requerimento do interessado, casos em que o Município terá direito de preferência na aquisição.

2 - O onus de inalienabilidade está sujeito a registo e caduca ocorrendo a morte ou invalidez permanente do adquirente, ou automaticamente decorrido o prazo de quinze anos.

3 - Se, com violação do estabelecido no número um, a posse do fogo for transmitida, por qualquer forma, por exemplo por contrato-promessa com tradição da coisa, terá a Câmara Municipal de Almada direito a:

a) Receber uma indemnização correspondente a cinquenta por cento do preço de alienação pelo Município, ou do preço de venda estabelecido pelo arrendatário adquirente, caso este seja superior àquele;

b) Reversão da fracção à propriedade e posse do Município de Almada.

4 - A indemnização será satisfeita pelo arrendatário adquirente do fogo à Câmara Municipal de Almada;

5- A autorização para alienar o fogo na pendência do onus de inalienabilidade deverá ser requerida pelos interessados à Câmara Municipal em requerimento no qual explicitem as razões por que pretendem a alienação, devendo de tal fazer a respectiva prova.

6- O preço de venda do fogo, caso o Município exerça o direito de preferência na aquisição do mesmo será o correspondente ao valor actualizado do preço de alienação pelo Município.

### ARTIGO 7º

#### ARRENDAMENTO

1 - O adquirente do fogo só poderá arrendar o mesmo, antes de decorrido o prazo de quinze anos, quando, por motivos de transferência do local de trabalho, para fora da área Metropolitana de Lisboa e Vale do Tejo, tiver de mudar o local de residência para fora desta área e, por conseguinte, não puder habitar o fogo;

2 - De tal facto deverá dar conhecimento e fazer prova à Câmara Municipal de Almada, com a antecedência mínima de sessenta dias em relação à data do arrendamento pretendido;

3 - Se, com violação do estabelecido do número anterior, o fogo for arrendado, terá a Câmara direito a receber do locador uma indemnização igual ao somatório de todas as rendas vencidas e vicendas até ao termo do prazo de quinze anos fixado no artº 6º;



## MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

4 - A renda mensal, para efeito do cálculo do montante da indemnização, não poderá ser inferior à que resultar da aplicação do regime de renda condicionada previsto no artº 81º do Dec. Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro e correspondentes actualizações.

### ARTIGO 8º REGIME DE RENDA

O regime de renda do arrendamento celebrado ao abrigo do disposto no nº 1 do artº 7º ou depois de decorrido o prazo referido no mesmo número é o regime de renda condicionada.

### ARTIGO 9º MUDANÇA DE USO

Antes de decorrido o prazo estabelecido no artº 6º, a Câmara não autorizará qualquer mudança de uso do fogo, pelo que o adquirente ou qualquer membro do seu agregado familiar, não poderá praticar naquele qualquer ramo de actividade para a qual aquela seja necessária.

### ARTIGO 10º ALIENAÇÕES FUTURAS

Depois de decorrido o periodo de pendência do onus de inalienabilidade, previsto do artº 6º, as fracções só poderão ser alienadas pelo preço calculado pelos Serviços Municipais de Habitação, devendo para o efeito ser requerido à CMA a respectiva avaliação.

### ARTIGO 11º REGISTO PREDIAL

A certidão da escritura a que se refere o artigo 4º, será título suficiente para o registo de transmissão do imóvel a favor do adquirente com os condicionamentos fixados neste regulamento.

### ARTIGO 12º DESOCUPAÇÃO DO FOGO

Caso o titular do direito de arrendamento não esteja interessado na aquisição do fogo, poderá o Município de Almada acordar com ele a desocupação do mesmo, mediante o pagamento de uma indemnização igual ao preço de venda calculado nos termos deste regulamento

112  
6  
Handwritten signatures and initials in the right margin.



# MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

## ARTIGO 13º

As lacunas do presente regulamento serão integradas por aplicação das disposições legais sobre a matéria.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top and another signature below it with the initials 'CES' written above it.



# MUNICÍPIO DE ALMADA CÂMARA MUNICIPAL

## INFORMAÇÃO

Para melhor elucidação esclarece-se o que se deve entender por relação de parentesco e relação de afinidade exemplificando através de esquema:

Parentesco existe quando duas ou mais pessoas se unem por vínculo sanguíneo ou através da adopção.

Afinidade é o vínculo que liga cada um dos conjuges aos parentes do outro.

|             |                  |                             |             |
|-------------|------------------|-----------------------------|-------------|
| Linha recta | Avós - 2º grau   | Avós - 2º grau              | Linha recta |
| Ascendente  | Pais - 1º grau   | Sogros- 1º grau             | Ascendente  |
| Parentes    | Arrendatário     | Conjuge                     | Afins       |
| Linha recta | Filhos - 1º grau | Filhos do conjuge - 1º grau | Linha recta |
| Descendente | Netos - 2º grau  | Netos do conjuge - 2º grau  | Descendente |

Os irmãos, sobrinhos, cunhados pertencem à linha colateral e portanto não estão abrangidos pelo artº 1º do Regulamento para Alienação de Fogos Municipais.