

NORMAS DO PROGRAMA REABILITA PRIMEIRO PAGA DEPOIS

1.OBJETO

O presente programa tem como objeto a alienação de prédios e/ou frações municipais para reabilitação

2. OBJECTIVOS

O Programa “**Reabilita Primeiro Paga Depois**” tem como objetivos:

- a) Incentivar a economia, gerando investimento diversificado no mercado da reabilitação urbana;
- b) Dinamizar o setor da construção, fundamental para a manutenção e criação de novos postos de trabalho;
- c) Apoiar os pequenos e médios investidores, permitindo diferir o pagamento do preço do imóvel para o final da operação de reabilitação;
- d) Promover a reabilitação de património municipal devoluto e em mau estado de conservação, sem recurso a capitais próprios nem aumento do endividamento;
- e) Racionalizar a estrutura da receita municipal, otimizando a sustentabilidade da gestão do parque habitacional;
- f) Aumentar a oferta de habitação na Cidade, por aquisição ou arrendamento, captando população para os bairros históricos.

3. DESTINO

Os edifícios/frações destinam-se a alienação com a obrigação de realização de obras de reabilitação/reconstrução pelo adquirente, com o pagamento do imóvel à CML a poder ser efetuado até ao final do prazo contratualizado para reabilitação e comercialização. Pretende-se que este prazo seja, em termos médios, de 3 anos, 2 para aprovação de projeto e realização de obra e um para comercialização, devendo este prazo ser ajustado caso a caso e incluído nas condições contratuais.

4.DEFINIÇÕES

Para efeitos do presente programa são adotadas as definições constantes do glossário do sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt> e o vocabulário urbanístico em vigor constante do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

5. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO

Os imóveis constantes da “Bolsa” destinam-se a venda com obrigação de realização de obras de reabilitação/reconstrução pelo (s) adquirente (s), em que o pagamento do imóvel poderá ser diferido até ao termo do prazo contratual total, onde se incluem os prazos para eventual procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas em causa, elaboração de projetos, execução das obras de reabilitação e colocação do imóvel no mercado.

6.1 Da parte do Município

6.1.1- As frações e edifícios disponibilizados na bolsa do programa “**Reabilita Primeiro Paga Depois**” deverão encontrar-se livres de pessoas e bens e sem quaisquer ónus ou encargos.

6.1.2- Excecionalmente, em casos devidamente fundamentados em que o interesse municipal o justifique, e após decisão dos Vereadores com os pelouros da Reabilitação Urbana e Habitação, poderão vir a ser colocados para alienação edifícios que se não encontrem na situação prevista no número anterior, devendo tal facto ser devidamente publicitado no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

6.1.3-A CML deve proceder ao controlo prévio das operações urbanísticas necessárias à reabilitação dentro dos prazos legais previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) criando para o efeito um circuito expedito para estes projetos.

6.1.4- Sempre que possível, a CML deverá entregar o imóvel ao adquirente com as peças processuais de arquitetura disponíveis na CML, com vista ao deferimento rápido do pedido de controlo prévio correspondente à operação urbanística em causa.

6.1.5- As soluções urbanísticas de edificação e de ocupação e do(s) espaço(s) preconizada(s) nos documentos fornecidos pela CML, podem ser sujeitas a adaptação, de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (RPDM) em vigor e com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL).

A C.M.L. pode autorizar alterações aos projetos fornecidos, desde que subscritas por técnico devidamente habilitado e sempre a expensas do adquirente.

6.2 – Da parte do adquirente

6.2.1- O adquirente ficará responsável pela formalização do pedido de controlo prévio e pelo fornecimento de todos os projetos necessários, pela liquidação das taxas municipais devidas e pela solicitação da emissão de alvará, ou declaração de não rejeição de comunicação prévia, ou comunicação de início de obra, conforme aplicável.

6.2.2- O adquirente tem de realizar as obras necessárias de modo a que o imóvel possa obter um nível de mínimo de classificação “BOM”, mediante a aplicação da ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação, baseada na Portaria n.º 1192-B/2006, doravante abreviadamente designada “ficha ITE municipal” - ficha de Inspeção Técnica Municipal em anexo (**Anexo 2**).

6.2.3- O prazo contratual para o adquirente realizar as obras de reabilitação será ajustado em função do estado de conservação inicial do imóvel e do tipo de controlo

prévio administrativo correspondente a essa operação urbanística (licenciamento, comunicação prévia ou isenção de controle prévio).

6.2.4- O adquirente obriga-se a pagar o preço do imóvel adquirido à CML até ao termo do prazo contratual global, sem prejuízo de eventuais prorrogações devidamente justificadas e acordadas entre as partes, nos termos que vierem a ser concretizados nas condições de hasta pública.

7- PROCEDIMENTOS

7.1- Identificação e publicitação da bolsa de imóveis

A identificação dos fogos a integrar na "bolsa" do programa "Reabilita Primeiro Paga Depois" é feita pelos serviços municipais, mediante aplicação da ficha da ITE Municipal, sendo preferencialmente selecionados os edifícios ou frações classificados com "Mau" e "Péssimo" estado de conservação. Esta identificação é validada pelo Vereador com o pelouro da Reabilitação Urbana e publicitada no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt/>.

Da informação relativa a cada edifício ou fração a incluir na bolsa deverá constar a localização, fotografias, áreas, plantas, planta de localização, valor base de licitação, e, sempre que possível, capacidade construtiva, levantamento arquitetónico e estudos ou projetos disponíveis na CML.

O valor base de licitação é calculado pelos serviços municipais e validado pelo Vereador com o pelouro do Património.

7.2 - Acesso à Bolsa e registo de interesse

A bolsa de imóveis para alienação encontra-se disponível no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt/>, onde os interessados poderão consultar a listagem de edifícios e frações municipais, e respetiva informação.

Os interessados podem solicitar, através do endereço eletrónico incluído no site, esclarecimentos para a boa compreensão e interpretação dos elementos expostos.

Para registar o seu interesse no edifício(s) ou fração(ões) pretendido(s), o interessado deverá submeter o formulário disponível para o efeito no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt/>

Verificando-se existência de interessados na aquisição do imóvel, mediante os registos efetuados no site, o mesmo será colocado em venda através de Hasta Pública, deliberada pelo órgão municipal competente. Os termos da hasta pública poderão ser consultados no mesmo sítio na Internet.

Caso se verifique não existir interesse por parte do mercado, o imóvel poderá ser colocado noutra programa.

7.3 - Hasta pública

7.3.1- O processo de Hasta Pública será instruído e decorrerá pelo serviço que detenha a competência nessa matéria, sendo submetido a deliberação da CML ou da AML, nos termos legais e consoante o valor em causa.

7.3.2 - Devem ser observados os seguintes requisitos:

- a) São admitidos à Hasta Pública todos o interessados sem dívidas ao Município, pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras com situação fiscal e de segurança social regularizada, em território português que cumpram os requisitos fixados nas condições de hasta pública.
- b) O processo de Hasta Pública é publicitado no sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>

8-CONTRATUALIZAÇÃO

Contrato de compra e venda com pagamento diferido

8.1.1- No ato da escritura/ documento particular de compra e venda com pagamento diferido, não é devido qualquer pagamento por parte do adjudicatário, operando-se a transferência da propriedade nesse momento.

8.1.2 - O valor total será pago até ao termo do prazo contratualmente estabelecido, ou eventuais prorrogações devidamente justificadas e aprovadas pelas partes.

8.1.3 - A contratualização da compra e venda implica a prestação pelo adquirente de garantia idónea e adequada à satisfação do direito de crédito da CML e integral cumprimento do contrato, designadamente quanto ao objetivo de reabilitação.

8.1.4 - Para efeitos do disposto no número anterior, o adquirente, através da entidade bancária por este contratada, deverá garantir o pagamento à CML do preço da fração ou edifício até ao termo do contrato, bem como do valor correspondente às penalizações pela mora ou incumprimento definitivo que venham a ser previstas nas peças do procedimento da hasta pública.

8.1.5 - Entende-se por mora a não conclusão das obras de reabilitação/reconstrução dentro do prazo contratualmente previsto e das eventuais prorrogações acordadas entre as partes.

8.1.6 - Entende-se por incumprimento definitivo do contrato a não execução das obras de reabilitação ou reconstrução em conformidade com as condições contratuais de alienação.

8.1.7 - Todos os encargos legais e despesas decorrentes da alienação são da responsabilidade do adjudicatário, incluindo o Imposto de Selo.

9. REABERTURA DE PROCEDIMENTO POR HASTA PÚBLICA OU AJUSTE DIRETO

No caso de a primeira hasta pública ficar deserta, ou se não houver lugar à adjudicação definitiva, o Município poderá recorrer a reabertura de nova hasta pública ou ao ajuste direto, mediante deliberação do órgão municipal competente.

10. FISCALIZAÇÃO E PENALIZAÇÕES

10.1 - Para efeito do presente programa, a fiscalização da boa execução do contrato assenta essencialmente em três fases:

10.1.1 - Entrega de processo de licenciamento/comunicação prévia nos serviços municipais, devidamente instruído, dentro do prazo contratualmente estabelecido.

10.1.2 - Início das obras de reabilitação no prazo contratualmente estabelecido.

10.1.3 - Conclusão da obra no prazo contratualmente estabelecido.

10.2 - A Câmara Municipal de Lisboa poderá em qualquer altura efetuar fiscalizações à obra.

10.3 – As condições da hasta pública deverão fixar as penalizações por incumprimento contratual, incluindo a reversão da propriedade do imóvel, se for caso disso.

11. DÚVIDAS OU OMISSÕES

Quaisquer esclarecimentos, dúvidas ou omissões suscitadas no âmbito do presente programa serão objeto de decisão do Vereador do Pelouro da Reabilitação Urbana ou da Câmara Municipal de Lisboa se for o caso.