

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 64/2003

de 23 de Agosto

Segunda alteração à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, sobre as áreas urbanas de génese ilegal

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, para valer como lei geral da República, o seguinte:

Artigo 1.º

Alteração a artigos da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 6.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 14.º, 15.º, 16.º-A, 16.º-B, 16.º-C, 17.º, 17.º-A, 18.º, 23.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 34.º, 35.º, 36.º, 38.º, 39.º, 41.º, 44.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 52.º, 54.º, 55.º, 56.º e 57.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 — Podem ser propostas alterações à delimitação e à modalidade de reconversão das AUGI, fundamentadas, designadamente, no melhor conhecimento da realidade local, nos ajustamentos de escalas e na melhor delimitação técnica.
- 7 —

Artigo 2.º

[...]

- 1 — (*Anterior corpo do artigo.*)
- 2 — O direito de exigir a divisão só pode ser exercido após a emissão do respectivo título de reconversão.

Artigo 3.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 — Os encargos com a operação de reconversão gozam do privilégio imobiliário previsto no artigo 743.º do Código Civil, sendo graduados logo após a hipoteca prevista no n.º 3 do artigo 27.º
- 6 — (*Anterior n.º 5.*)

Artigo 4.º

[...]

- 1 —
- 2 — Os loteamentos e planos de pormenor previstos no número anterior regem-se pelo disposto na presente

lei e, subsidiariamente, pelas disposições do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e pelas disposições do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 6.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 — As alterações ao PMOT previstas no número anterior estão sujeitas ao disposto no n.º 2 do artigo 96.º e no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

4 — Quando as parcelas que devam integrar gratuitamente o domínio público de acordo com a operação de reconversão forem inferiores às que resultam do regime jurídico aplicável, há lugar à compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie e no território das freguesias onde se situa a AUGI.

Artigo 8.º

[...]

- 1 —
- 2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do presente artigo, os órgãos da administração conjunta são os seguintes:

- a) A assembleia de proprietários ou comproprietários;
- b) A comissão de administração;
- c) A comissão de fiscalização.

- 3 —
- 4 — A anexação ou o fraccionamento das AUGI já delimitadas, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 1.º da presente lei, determina a realização de nova assembleia constitutiva para a eleição das comissões de administração e de fiscalização, convocada nos termos do disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 11.º

5 — Nas AUGI em que, nos termos do artigo seguinte, tenha assento na assembleia um número de interessados igual ou inferior a 15, as competências da comissão de administração podem ser atribuídas a um administrador único, por deliberação da assembleia constitutiva.

6 — (*Anterior n.º 4.*)

Artigo 9.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —
- 7 — Os interessados que, por transmissão entre vivos do seu direito, deixem de ter assento na assembleia devem, no prazo de 15 dias, comunicar por escrito esse facto à comissão de administração, indicando igualmente o nome e a morada do novo titular, sob pena de responderem pelos danos a que a sua omissão der causa.

Artigo 10.º

[...]

- 1 —
 2 —
 a)
 b)
 c)
 d)
 e)
 f) Aprovar os mapas e os respectivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das comparticipações referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 15.º;
 g)
 h)
 i)
 j)
 3 —
 4 —
 5 — A fotocópia certificada da acta que contém a deliberação da assembleia que determine o pagamento de comparticipação nas despesas de reconversão constitui título executivo.

Artigo 11.º

[...]

- 1 —
 2 — A assembleia é convocada por escrito, mediante registo postal enviado para a morada dos membros que nela podem ter assento, presumindo-se, na falta de outra indicação, que a morada é a constante da inscrição registral do respectivo direito.
 3 —
 4 —
 5 —
 6 —
 7 —
 8 —

Artigo 12.º

[...]

- 1 —
 2 —
 3 —
 4 —
 5 —
 6 — A publicação da deliberação de que foi aprovado o projecto de acordo de divisão de coisa comum deve mencionar, sob pena de invalidade, o cartório notarial onde vai ter lugar o acto referido no n.º 4 do artigo 38.º, podendo aquele ser o notário privativo da respectiva câmara municipal, mediante deliberação desta, a requerimento da comissão de administração.
 7 —
 8 —

Artigo 14.º

[...]

- 1 —
 2 —
 3 —

- 4 —
 5 —
 6 —
 7 —

8 — As comissões de administração eleitas nos termos da presente lei iniciam imediatamente a sua actividade, sem prejuízo da prestação de contas devida pela administração anterior.

Artigo 15.º

[...]

- 1 —
 a)
 b) Celebrar os contratos necessários para a execução dos projectos e das obras de urbanização e fiscalizar o respectivo cumprimento;
 c) Elaborar e submeter à assembleia de proprietários ou comproprietários os mapas e os respectivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das comparticipações e cobrar as comparticipações, designadamente para as despesas do seu funcionamento, para execução dos projectos, acompanhamento técnico do processo e execução das obras de urbanização;
 d) Elaborar e submeter à assembleia de proprietários ou comproprietários os orçamentos para execução das obras de urbanização, o relatório da administração conjunta e as contas anuais, intercalares, relativas a cada ano civil, e as contas finais;
 e) Submeter os documentos a que se referem as alíneas do n.º 1 do artigo 16.º-B a parecer da comissão de fiscalização;
 f) [Anterior alínea d).]
 g) [Anterior alínea e).]
 h) [Anterior alínea f).]
 i) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI perante os serviços de finanças e conservatórias do registo predial, para promover, designadamente, as necessárias rectificações e alterações ao teor da matriz e da descrição e o registo do alvará de loteamento, podendo fazer declarações complementares;
 j) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI no acto notarial para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 38.º;
 l) [Anterior alínea i).]
 m) [Anterior alínea j).]

2 — As contas anuais, intercalares e finais, previstas na alínea d) do número anterior, devem ser elaboradas de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade, com as necessárias adaptações, e subscritas também por um técnico oficial de contas, a designar pela comissão de administração.

3 — A aprovação das contas anuais, intercalares, cujo movimento do respectivo exercício exceda € 50 000 e a aprovação das contas finais da administração dependem da certificação prévia por revisor oficial de contas ou por uma sociedade de revisores, igualmente a designar pela comissão de administração.

Artigo 16.º-A

[...]

1 — A comissão de fiscalização integra três representantes dos proprietários ou comproprietários, um dos quais será o presidente.

2 —
3 —

Artigo 16.º-B

[...]

1 —

a)
b)

c)

d) Emitir parecer sobre os mapas e os respectivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das comparticipações pelos proprietários ou comproprietários;

e) Pronunciar-se sobre outras matérias, a solicitação da comissão de administração ou da assembleia de proprietários ou comproprietários.

2 —

3 — A comissão de fiscalização emite os pareceres referidos no n.º 1 no prazo de 30 dias a contar da solicitação dos mesmos, entendendo-se a omissão como parecer favorável.

Artigo 16.º-C

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 — Na penhora de quota indivisa para cobrança de comparticipação nas despesas de reconversão, a notificação prevista no n.º 1 do artigo 862.º do Código do Processo Civil é efectuada por afixação de editais na propriedade e na sede da junta ou juntas de freguesia e pela publicação de anúncios nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 248.º do mesmo diploma, constando, como identificação dos notificandos, a menção «Os comproprietários do prédio» a que a quota indivisa respeita.

7 — A comissão de administração deve ter disponível na respectiva sede a documentação da administração conjunta da AUGI para consulta dos interessados, em horário a fixar.

8 — A comissão de administração remete à câmara municipal e ao serviço de finanças da localização da AUGI as contas anuais, intercalares e finais da administração conjunta.

Artigo 17.º

[...]

1 — (*Anterior corpo do artigo.*)

2 — A acta da assembleia que aprove as contas finais da administração conjunta consigna qual a entidade responsável pela guarda da documentação da AUGI por um período de cinco anos.

Artigo 17.º-A

[...]

1 — Em alternativa ao disposto nos artigos 14.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a comissão de administração pode optar por requerer informação prévia sobre o projecto de reconversão, apresentando, para tanto, os elementos constantes das alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 18.º e a acta da reunião da assembleia com as deliberações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 10.º

2 —

3 — A câmara municipal solicita os pareceres às entidades que devam pronunciar-se por força de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, aplicando-se o regime previsto no artigo 20.º

4 —

5 —

Artigo 18.º

[...]

1 —

a)

b)

c)

d)

e)

f)

g) Fotocópia certificada das actas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas a), b) e d) do n.º 2 do artigo 10.º

2 —

a)

b) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, nos termos do n.º 3 do artigo 26.º

3 —

4 —

Artigo 23.º

[...]

1 —

2 — A notificação e execução da deliberação segue o regime previsto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

3 —

Artigo 26.º

[...]

1 —

2 — Na deliberação são fixados o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução.

3 —

Artigo 27.º

[...]

1 — A caução de boa execução das obras de urbanização pode ser prestada nos termos gerais, caso a comissão de administração assim o declare no prazo de oito dias após a notificação da deliberação prevista no artigo anterior.

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 — O prazo de recepção definitiva das obras de urbanização é de um ano contado da data da recepção provisória.

Artigo 28.º

[...]

1 — A deliberação de aprovação do projecto de loteamento é tornada pública pela câmara municipal no prazo de 15 dias por edital a afixar na propriedade, nas sedes do município e da junta ou juntas de freguesia e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional ou, se for o caso, no prazo de 15 dias após a data que deferiu o pedido de licenciamento das obras de urbanização.

2 —

3 —

4 —

Artigo 29.º

[...]

Decididas as reclamações ou decorrido o prazo para a sua apresentação e prestada a garantia, se a ela houver lugar e se a mesma for prestada nos termos gerais, a câmara municipal emite o alvará de loteamento, que contém as especificações previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ainda:

a)

b) Valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;

c) Valor das taxas de urbanização cujo pagamento haja sido diferido para momento posterior à respectiva emissão, devendo esta especificação constar da inscrição da autorização de loteamento na conservatória do registo predial.

Artigo 30.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

a)

b) Prova da entrega no serviço de finanças de cópia do alvará de loteamento.

5 — Caso o alvará de loteamento respeite a prédio em compropriedade, a individualização dos lotes a que

se refere o artigo 54.º do Código do Registo Predial só tem lugar simultaneamente com a inscrição de aquisição por divisão de coisa comum.

6 — É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de quota do prédio indiviso integrado em AUGI que faça parte de herança indivisa, para efeitos do registo de aquisição do lote por divisão da coisa comum que continue a integrar a mesma herança.

7 — (Anterior n.º 6.)

8 — (Anterior n.º 7.)

Artigo 31.º

[...]

1 — A reconversão por iniciativa municipal, quando segue a forma de operação de loteamento, está sujeita ao disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, com as seguintes especialidades:

a)

b)

c)

2 — Se a câmara municipal optar por realizar a reconversão mediante plano de pormenor, o processo segue os trâmites do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, sendo-lhe aplicável o disposto na alínea b) do número anterior.

3 —

4 —

5 —

Artigo 32.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 — Na reconversão sem o apoio da administração conjunta, a câmara municipal remete, conforme o caso, o alvará de loteamento ou a certidão do plano de pormenor ao serviço de finanças, bem como à conservatória do registo predial, que procede à sua inscrição e dos ónus e outros factos sujeitos a registo deles constantes.

6 —

Artigo 34.º

[...]

1 — (Anterior corpo do artigo.)

2 — Nos instrumentos de execução dos planos previstos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, as relações entre os particulares processam-se no âmbito da administração conjunta da AUGI e as relações entre aqueles e o município por intermédio da respectiva comissão de administração.

Artigo 35.º

[...]

1 —

2 — A câmara municipal aprecia o pedido no prazo de 90 dias, findo o qual se considera o mesmo deferido nos termos requeridos.

3 — Nos casos de pedido de redelimitação, a câmara municipal delibera, no prazo previsto no número anterior, após audição da comissão de administração, quando esta já esteja constituída.

Artigo 36.º

[...]

1 — Os prédios em compropriedade que integrem a AUGI podem ser divididos, em conformidade com o alvará do loteamento ou a planta de implantação do plano de pormenor, por acordo de uso, sem prejuízo do recurso à divisão por escritura pública ou por decisão judicial.

2 — Presumem-se assegurados, para efeitos do artigo 72.º do Código do Registo Predial, os encargos de natureza fiscal correspondentes às transmissões operadas na divisão de coisa comum do prédio ou prédios integrados na AUGI.

Artigo 38.º

[...]

1 —

2 — A impugnação da deliberação que haja aprovado o projecto de divisão restringe-se aos lotes objecto de controvérsia e é também proposta contra os interessados a quem esses lotes são atribuídos.

3 — O interessado que impugnar judicialmente a deliberação deve apresentar no cartório notarial respectivo ou, sendo caso disso, no notário privativo da câmara municipal, no decurso do prazo de impugnação, certidão de teor do articulado ou duplicado deste com nota de entrada na secretaria judicial, sob pena de a realização da escritura de divisão não poder ser recusada com base nessa impugnação.

4 —

5 — A escritura é realizada no cartório notarial ou no notário privativo da câmara municipal, mencionados no n.º 6 do artigo 12.º, sob pena de nulidade.

6 —

7 —

a) Fotocópia certificada da acta da assembleia;

b)

c)

d)

e)

f)

8 —

Artigo 39.º

[...]

1 — A deliberação da assembleia e a escritura a que se refere o artigo anterior podem ter lugar antes de efectuada no registo predial a inscrição do alvará de loteamento.

2 —

Artigo 41.º

[...]

1 —

2 —

3 — Os interessados são citados para contestar no prazo de 15 dias, sendo advertidos, no acto de citação, de que a falta de contestação importa a admissão dos factos alegados e do projecto de divisão proposto.

4 —

5 —

6 —

7 —

8 — A substituição por falecimento, mesmo em data anterior à propositura da acção, do titular de quota indivisa do prédio que continue como tal inscrito no registo predial segue também o regime dos n.ºs 1 e 2 do artigo 271.º do Código do Processo Civil e não determina a suspensão da instância e a nulidade dos actos subsequentes.

9 — Sendo junta aos autos certidão do assento de óbito respectiva e se os respectivos herdeiros não promoverem simultaneamente a sua habilitação, é de imediato e oficiosamente ordenada a citação edital dos sucessores incertos da parte falecida, aplicando-se subsequentemente o disposto nos n.ºs 2 e seguintes do artigo 375.º do Código do Processo Civil.

10 —

11 —

12 —

13 — As custas do processo são suportadas pelos interessados na proporção do seu direito, não sendo aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 57.º do Código das Custas Judiciais.

Artigo 44.º

[...]

1 — O tribunal remete oficiosamente ao director de serviço de finanças a lista de interessados e das quantias de tornas de que sejam devedores.

2 —

Artigo 48.º

[...]

1 — Até final de 2005, a câmara municipal elabora uma carta, que remete à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, identificando as áreas a que se refere o n.º 7 do artigo 1.º

2 — Para as áreas referidas no número anterior, são elaborados até final de 2007 os estudos da sua reafecção ao uso previsto no PMOT.

3 — (Anterior n.º 2.)

4 — (Anterior n.º 3.)

5 — (Anterior n.º 4.)

Artigo 49.º

Taxas

A assembleia municipal pode aprovar no respectivo regulamento valores e condições de pagamento especiais para as taxas decorrentes da operação de reconversão, incluindo a dispensa de caução, sem prejuízo da emissão do respectivo título.

Artigo 50.º

[...]

1 — A legalização das construções existentes fica sujeita ao regime do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decre-

to-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, sem prejuízo do disposto na presente lei.

2 — A câmara municipal pode dispensar a apresentação de projectos das especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados.

3 — Podem igualmente ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar.

4 — (*Anterior n.º 2.*)

5 — (*Anterior n.º 3.*)

Artigo 51.º

[...]

1 —

2 — O licenciamento a que respeita o presente artigo só pode ter lugar quando o requerente invoque e prove a necessidade urgente de habitação própria e permanente ou de dotar a construção existente de condições de habitabilidade.

3 — A licença de utilização só pode ser emitida após a entrada em vigor do título de reconversão.

Artigo 52.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 — Determinado o embargo, pode o presidente da câmara municipal ordenar a demolição da obra, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

5 —

Artigo 54.º

[...]

1 — A celebração de quaisquer actos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios.

2 — O parecer previsto no número anterior só pode ser desfavorável com fundamento em que o acto ou negócio visa ou dele resulta parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana.

3 — O parecer é emitido no prazo de 45 dias, entendendo-se a sua omissão como parecer favorável.

4 — São nulos os actos ou negócios jurídicos celebrados em violação do disposto no n.º 1 do presente artigo, tendo também a câmara municipal legitimidade para promover a respectiva declaração judicial.

Artigo 55.º

[...]

1 —

2 —

3 — Os titulares dos prédios que tenham sido objecto de loteamento ilegal e que já disponham de alvará de loteamento emitido nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, ou de legislação anterior, podem beneficiar do regime especial de divisão de coisa comum previsto nesta lei.

Artigo 56.º

[...]

1 —

2 — Os juros dos empréstimos bancários contraídos pelos proprietários para suportarem os encargos com o processo de reconversão são equiparados, para efeitos das deduções previstas em sede do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aos encargos com os empréstimos para aquisição de habitação própria.

Artigo 57.º

Prazos

1 — Para efeitos de aplicação da presente lei, devem as AUGI dispor de comissão de administração validamente constituída até 31 de Dezembro de 2004 e de título de reconversão até 31 de Dezembro de 2007.

2 — A câmara municipal pode delimitar as AUGI, fixando como respectiva modalidade de reconversão a iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta até 30 de Junho de 2005.

3 — O prazo fixado no n.º 1 não se aplica à comissão de administração eleita nos termos do n.º 4 do artigo 8.º»

Artigo 2.º

Adita um artigo à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro

É aditado à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção da Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, o artigo 56.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 56.º-A

Avaliação anual

1 — As câmaras municipais elaboram anualmente uma carta temática das AUGI delimitadas, nela representando as que já dispõem de título de reconversão e o estado geral de execução das infra-estruturas, bem como as áreas que, preenchendo os requisitos do n.º 2 do artigo 1.º, ainda não tenham sido objecto de delimitação.

2 — A carta temática a que se refere o número anterior deve ser enviada à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano até 15 de Maio de cada ano, constituindo anexo ao relatório de gestão anual da câmara municipal.

3 — A falta de envio da carta temática à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano constitui impedimento para o município celebrar contratos-programa e de urbanização com a administração central, bem como para obter fundos comunitários destinados a qualquer intervenção em áreas urbanas de génese ilegal.»

Artigo 3.º**Quantias cobradas a título de juros ou penalizações**

Nos processos de reconversão em curso, as quantias já cobradas a título de juros ou penalizações que excedam os valores resultantes da aplicação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º-C são creditadas a favor do respectivo interessado, procedendo-se às devoluções eventualmente necessárias no acto da repartição do saldo das contas finais da administração conjunta, salvo decisões judiciais transitadas em julgado.

Artigo 4.º**Norma interpretativa**

1 — O disposto no artigo 54.º aplica-se independentemente dos prazos previstos no artigo 57.º e igualmente às áreas não delimitadas como AUGI.

2 — A legitimidade do município para promover a declaração judicial de nulidade a que se refere o artigo 54.º opera igualmente para actos praticados ao abrigo de regimes anteriores.

Artigo 5.º**Repúblicação**

A Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção actual, é republicada em anexo.

Aprovada em 15 de Julho de 2003.

O Presidente da Assembleia da República, *João Bosco Mota Amaral*.

Promulgada em 4 de Agosto de 2003.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendada em 8 de Agosto de 2003.

O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

LEI SOBRE AS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL**CAPÍTULO I****Do objecto****Artigo 1.º****Âmbito de aplicação**

1 — A presente lei estabelece o regime excepcional para a reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI).

2 — Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que, nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º

3 — São ainda considerados AUGI os prédios ou conjuntos de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46 673, de 29 de Novembro

de 1965, quando predominantemente ocupados por construções não licenciadas.

4 — As câmaras municipais delimitam o perímetro e fixam a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer interessado, nos termos do artigo 35.º

5 — A delimitação do perímetro das AUGI é feita com recurso a qualquer meio gráfico, cadastral ou registral que identifique com clareza a área delimitada, a qual corresponde à área que, no entendimento da câmara municipal, deve ser objecto de um único processo de reconversão urbanística, podendo integrar um ou mais prédios contíguos.

6 — Podem ser propostas alterações à delimitação e à modalidade de reconversão das AUGI, fundamentadas, designadamente, no melhor conhecimento da realidade local, nos ajustamentos de escalas e na melhor delimitação técnica.

7 — As áreas de loteamento e construções ilegais não abrangidas pelos n.ºs 2 e 3 são objecto de estudo com vista à sua reafecção ao uso previsto em PMOT.

Artigo 2.º**Regime especial de divisão de coisa comum**

1 — É estabelecido um regime especial de divisão de coisa comum aplicável às AUGI constituídas em regime de compropriedade até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro.

2 — O direito de exigir a divisão só pode ser exercido após a emissão do respectivo título de reconversão.

CAPÍTULO II**Princípios gerais****Artigo 3.º****Dever de reconversão**

1 — A reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI constituem dever dos respectivos proprietários ou comproprietários.

2 — O dever de reconversão inclui o dever de conformar os prédios que integram a AUGI com o alvará de loteamento ou com o plano de pormenor de reconversão, nos termos e prazos a estabelecer pela câmara municipal.

3 — O dever de reconversão inclui ainda o dever de participar nas despesas de reconversão, nos termos fixados na presente lei.

4 — Os encargos com a operação de reconversão impendem sobre os titulares dos prédios abrangidos pela AUGI, sem prejuízo do direito de regresso sobre aqueles de quem hajam adquirido, quanto às importâncias em dívida no momento da sua aquisição, salvo no caso de renúncia expressa.

5 — Os encargos com a operação de reconversão gozam do privilégio imobiliário previsto no artigo 743.º do Código Civil, sendo graduados logo após a hipoteca prevista no n.º 3 do artigo 27.º

6 — A câmara municipal pode, mediante deliberação e após prévia audição dos interessados, suspender a ligação às redes de infra-estruturas já em funcionamento que sirvam as construções dos proprietários e comproprietários que violem o seu dever de reconversão.

Artigo 4.º**Processo de reconversão urbanística**

1 — O processo de reconversão é organizado nos termos da presente lei:

- a) Como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários;
- b) Como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor da iniciativa da respectiva câmara municipal.

2 — Os loteamentos e planos de pormenor previstos no número anterior regem-se pelo disposto na presente lei e, subsidiariamente, pelas disposições do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e pelas disposições do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 5.º**Áreas parcialmente classificadas como urbanas ou urbanizáveis**

1 — Nas áreas de loteamento ou construção ilegais parcialmente classificadas como espaço urbano ou urbanizável no respectivo PMOT, a operação de reconversão pode abranger a sua totalidade desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) A maior parte da área delimitada estar classificada como urbana ou urbanizável;
- b) A área não classificada como urbana ou urbanizável estar ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria que preencham as condições de salubridade e segurança previstas nesta lei e que se encontrem participadas na respectiva matriz à data da entrada em vigor da presente lei.

2 — As áreas abrangidas por reserva ou servidão podem ser desafectadas até ao estrito limite do necessário à viabilização da operação de reconversão, desde que não seja posto em causa o conteúdo essencial ou o fim da reserva ou da servidão.

3 — Nos casos previstos neste artigo, é obrigatória a alteração do PMOT em vigor.

Artigo 6.º**Cedências e parâmetros urbanísticos**

1 — As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores às que resultam da aplicação dos parâmetros definidos pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos quando o cumprimento estrito daqueles parâmetros possa inviabilizar a operação de reconversão.

2 — Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão podem também ser diversos dos definidos pelo PMOT em vigor se a sua aplicação estrita inviabilizar a operação de reconversão.

3 — As alterações ao PMOT previstas no número anterior estão sujeitas ao disposto no n.º 2 do artigo 96.º e no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

4 — Quando as parcelas que devam integrar gratuitamente o domínio público de acordo com a operação de reconversão forem inferiores às que resultam do

regime jurídico aplicável, há lugar à compensação prevista no n.º 4 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie e no território das freguesias onde se situa a AUGI.

Artigo 7.º**Construções existentes**

1 — As construções existentes nas AUGI só podem ser legalizadas em conformidade e após a entrada em vigor do instrumento que titule a operação de reconversão, nos termos do artigo 4.º

2 — A legalização das construções depende do preenchimento das condições mínimas de habitabilidade definidas pela forma prevista neste diploma e da prova do pagamento dos encargos devidos pela reconversão imputáveis ao lote respectivo.

3 — O não preenchimento de qualquer dos requisitos previstos neste artigo constitui fundamento de indeferimento do pedido de legalização.

4 — O instrumento de reconversão estabelece o prazo em que os donos das construções com ele não conformes são obrigados a proceder às alterações necessárias.

5 — A demolição e alteração de qualquer construção para cumprimento do instrumento de reconversão não confere ao respectivo dono direito a indemnização e constitui ónus sujeito a registo predial.

CAPÍTULO III**Do regime da administração dos prédios integrados na AUGI****Artigo 8.º****Administração conjunta**

1 — O prédio ou prédios integrados na mesma AUGI ficam sujeitos a administração conjunta, assegurada pelos respectivos proprietários ou comproprietários.

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do presente artigo, os órgãos da administração conjunta são os seguintes:

- a) A assembleia de proprietários ou comproprietários;
- b) A comissão de administração;
- c) A comissão de fiscalização.

3 — A administração conjunta é instituída por iniciativa de qualquer proprietário ou comproprietário ou da câmara municipal, mediante convocatória da assembleia constitutiva.

4 — A anexação ou o fraccionamento das AUGI já delimitadas, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 1.º da presente lei, determina a realização de nova assembleia constitutiva para a eleição das comissões de administração e de fiscalização, convocada nos termos do disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 11.º

5 — Nas AUGI em que, nos termos do artigo seguinte, tenha assento na assembleia um número de interessados igual ou inferior a 15, as competências da comissão de administração podem ser atribuídas a um administrador único, por deliberação da assembleia constitutiva.

6 — A administração conjunta não goza de personalidade jurídica, mas fica obrigatoriamente sujeita a ins-

crição no Registo Nacional de Pessoas Colectivas, para efeitos de identificação.

Artigo 9.º

Composição da assembleia

1 — Têm assento na assembleia os proprietários ou comproprietários cujo direito esteja devidamente inscrito na conservatória do registo predial competente, excepto nos casos previstos no número seguinte.

2 — Têm assento na assembleia, com preterição dos respectivos titulares inscritos, os donos das construções erigidas na área da AUGI, devidamente participadas na respectiva matriz, bem como os promitentes compradores de parcelas, desde que tenha havido tradição.

3 — A requerimento de qualquer proprietário, comproprietário ou da câmara municipal, deve a conservatória do registo predial emitir, gratuitamente e no prazo de 30 dias, uma certidão da descrição e de todos os registos em vigor sobre o prédio ou prédios da AUGI, a qual não pode servir para outro fim que não seja o de comprovar a legitimidade de participação na assembleia.

4 — A câmara municipal pode participar na assembleia mediante representante devidamente credenciado.

5 — O representante da câmara municipal deve, durante o funcionamento da administração conjunta, procurar fornecer os esclarecimentos necessários e úteis de acordo com o previsto nesta lei.

6 — Devem estar presentes nas assembleias de proprietários ou comproprietários os membros da comissão de fiscalização, sempre que sejam apreciadas matérias incluídas no âmbito das suas competências.

7 — Os interessados que, por transmissão entre vivos do seu direito, deixem de ter assento na assembleia devem, no prazo de 15 dias, comunicar por escrito esse facto à comissão de administração, indicando igualmente o nome e a morada do novo titular, sob pena de responderem pelos danos a que a sua omissão der causa.

Artigo 10.º

Competências da assembleia

1 — Compete à assembleia acompanhar o processo de reconversão e fiscalizar os actos da comissão de administração, sem prejuízo das competências atribuídas à comissão de fiscalização.

2 — Compete ainda à assembleia:

- a) Deliberar promover a reconversão da AUGI;
- b) Eleger e destituir a comissão de administração;
- c) Eleger e destituir os representantes dos proprietários e comproprietários que integram a comissão de fiscalização;
- d) Aprovar o projecto de reconversão a apresentar à câmara municipal, na modalidade de pedido de loteamento;
- e) Avaliar a solução urbanística preconizada no plano de pormenor em sede de inquérito público;
- f) Aprovar os mapas e os respectivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das comparticipações referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 15.º;
- g) Aprovar, após parecer da comissão de fiscalização, os orçamentos apresentados pela comis-

são de administração para a execução das obras de urbanização;

- h) Aprovar o projecto de acordo de divisão da coisa comum;
- i) Aprovar, após parecer da comissão de fiscalização, as contas anuais, intercalares, da administração conjunta;
- j) Aprovar, após parecer da comissão de fiscalização, as contas finais da administração conjunta.

3 — As competências da assembleia de proprietários e comproprietários são indelegáveis.

4 — A assembleia de proprietários e comproprietários não pode constituir mandatário para o exercício das funções da comissão de administração, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 55.º

5 — A fotocópia certificada da acta que contém a deliberação da assembleia que determine o pagamento de comparticipação nas despesas de reconversão constitui título executivo.

Artigo 11.º

Convocação da assembleia

1 — A assembleia reúne por iniciativa da comissão de administração ou de um grupo de proprietários ou comproprietários detentores de 5% do número total de votos na assembleia, calculado nos termos do artigo 13.º

2 — A assembleia é convocada por escrito, mediante registo postal enviado para a morada dos membros que nela podem ter assento, presumindo-se, na falta de outra indicação, que a morada é a constante da inscrição registral do respectivo direito.

3 — O aviso convocatório é obrigatoriamente afixado na sede da junta de freguesia e publicado num dos jornais de divulgação nacional.

4 — A convocatória é enviada com a antecedência mínima de 15 dias.

5 — A convocatória deve indicar a data, hora e local da reunião, bem como a respectiva ordem de trabalhos, e especificar que é realizada ao abrigo do presente diploma.

6 — Se as deliberações sobre as matérias constantes da ordem de trabalhos dependerem da consulta a peças escritas ou desenhadas, devem estas estar à disposição para tal fim, durante o prazo de antecedência do aviso convocatório, na sede da junta de freguesia, circunstância que deve constar também expressamente do texto da convocatória.

7 — A convocatória da assembleia constitutiva da administração conjunta deve ser feita com antecedência mínima de 30 dias e ser enviada a quem nela tenha direito a participar, mediante registo postal e aviso de recepção.

8 — No decurso do prazo que medeia entre o aviso da assembleia convocada para deliberar sobre o projecto de acordo de divisão da coisa comum e a realização da mesma, ficam à disposição na sede da junta ou juntas de freguesia, para consulta dos interessados, os seguintes elementos:

- a) Lista dos titulares inscritos do prédio, identificados, tanto quanto possível, nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 93.º do Código do Registo Predial, com referência à quota indivisa

que cada um detém e à inscrição que lhe corresponde, lista essa que se destina a ser assinada pelos próprios na assembleia, para verificação dos interessados presentes e respectivo número de votos;

- b) Cópia do alvará de loteamento;
- c) Projecto de divisão proposto.

Artigo 12.º

Funcionamento da assembleia

1 — A assembleia delibera em primeira ou em segunda convocatória nos termos previstos no Código Civil para a assembleia de condóminos dos prédios em propriedade horizontal, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — As deliberações sobre as matérias previstas nas alíneas h) e j) do n.º 2 do artigo 10.º são tomadas por um número de proprietários ou comproprietários representativos da maioria absoluta do total de votos da assembleia, calculada nos termos do artigo 13.º

3 — É admitida a votação por escrito até ao início da reunião da assembleia, nos casos em que a convocatória contenha o texto integral da proposta concreta de deliberação, devendo a assinatura estar reconhecida notarialmente.

4 — A acta da assembleia referente à deliberação de aprovação do projecto de acordo de divisão de coisa comum, depois de aprovada, é assinada pelos presentes.

5 — É obrigatória a publicação das deliberações produzidas, em forma de extracto, no prazo de 15 dias, mediante aviso a afixar na sede da junta de freguesia e por anúncio no jornal onde foi publicado o aviso convocatório da assembleia, quando na mesma não tenham estado presentes ou representadas todas as pessoas que nela podem ter assento.

6 — A publicação da deliberação de que foi aprovado o projecto de acordo de divisão de coisa comum deve mencionar, sob pena de invalidade, o cartório notarial onde vai ter lugar o acto referido no n.º 4 do artigo 38.º, podendo aquele ser o notário privativo da respectiva câmara municipal, mediante deliberação desta, a requerimento da comissão de administração.

7 — As deliberações da assembleia podem ser judicialmente impugnadas por qualquer interessado que as não tenha aprovado, no prazo de 60 dias a contar da data da assembleia ou da publicação referida no n.º 5 do presente artigo, consoante aquele haja ou não estado presente na reunião.

8 — A acção de impugnação é intentada contra a administração conjunta, representada pela comissão de administração.

Artigo 13.º

Sistema de votação

1 — Cada interessado dispõe de um número de votos proporcional à área de que é detentor na AUGI.

2 — As áreas referidas no n.º 2 do artigo 45.º não conferem direito de voto.

3 — Os membros da assembleia referidos no n.º 2 do artigo 9.º dispõem do mesmo número de votos de que disporia o titular do direito sobre a parte concreta do solo por si ocupada, não podendo votar a deliberação prevista na alínea h) do n.º 2 do artigo 10.º

4 — Não têm direito de voto os proprietários ou comproprietários referidos no artigo 45.º

Artigo 14.º

Comissão de administração

1 — A comissão de administração é formada por número ímpar de três a sete membros, que elegem de entre si um presidente e um tesoureiro, e tem obrigatoriamente uma sede, a determinar na assembleia constitutiva.

2 — A comissão é eleita em assembleia convocada para o efeito.

3 — Compete especialmente ao presidente receber notificações, presidir à assembleia e representar a administração conjunta perante as entidades administrativas.

4 — Compete especialmente ao tesoureiro supervisionar nas contas de administração do processo de reconversão.

5 — A comissão delibera validamente por votação maioritária dos seus membros, bastando as assinaturas do presidente e do tesoureiro para obrigar a administração conjunta nos actos e contratos em que a mesma intervenha.

6 — Os membros da comissão são remunerados ou não, conforme deliberado em assembleia.

7 — Aos membros da comissão de administração é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 72.º, 78.º e 79.º do Código das Sociedades Comerciais.

8 — As comissões de administração eleitas nos termos da presente lei iniciam imediatamente a sua actividade, sem prejuízo da prestação de contas devida pela administração anterior.

Artigo 15.º

Competências da comissão de administração

1 — Compete à comissão de administração:

- a) Praticar os actos necessários à tramitação do processo de reconversão em representação dos titulares dos prédios e donos das construções integrados na AUGI;
- b) Celebrar os contratos necessários para a execução dos projectos e das obras de urbanização e fiscalizar o respectivo cumprimento;
- c) Elaborar e submeter à assembleia de proprietários ou comproprietários os mapas e os respectivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das comparticipações e cobrar as comparticipações, designadamente para as despesas do seu funcionamento, para execução dos projectos, acompanhamento técnico do processo e execução das obras de urbanização;
- d) Elaborar e submeter à assembleia de proprietários ou comproprietários os orçamentos para execução das obras de urbanização, o relatório da administração conjunta e as contas anuais, intercalares, relativas a cada ano civil, e as contas finais;
- e) Submeter os documentos a que se referem as alíneas do n.º 1 do artigo 16.º-B a parecer da comissão de fiscalização;
- f) Constituir e movimentar contas bancárias;
- g) Pleitear em juízo, dispondo para tal de legitimidade activa e passiva nas acções emergentes das relações jurídicas em que seja parte;
- h) Emitir declarações, atestando o pagamento das comparticipações devidas pelos proprietários ou

comproprietários, para efeito de emissão da licença de construção ou outros actos para os quais as mesmas se mostrem necessárias;

- i) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI perante os serviços de finanças e conservatórias do registo predial, para promover, designadamente, as necessárias rectificações e alterações ao teor da matriz e da descrição e o registo do alvará de loteamento, podendo fazer declarações complementares;
- j) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI no acto notarial para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 38.º;
- l) Dar cumprimento às deliberações da assembleia;
- m) Prestar a colaboração solicitada pela câmara municipal, designadamente entregando documentos e facultando informações.

2 — As contas anuais, intercalares e finais, previstas na alínea d) do número anterior, devem ser elaboradas de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade, com as necessárias adaptações, e subscritas também por um técnico oficial de contas, a designar pela comissão de administração.

3 — A aprovação das contas anuais, intercalares, cujo movimento do respectivo exercício exceda € 50 000 e a aprovação das contas finais da administração dependem da certificação prévia por revisor oficial de contas ou por uma sociedade de revisores, igualmente a designar pela comissão de administração.

Artigo 16.º

Destituição da comissão de administração

1 — A comissão de administração pode ser destituída por violação dos deveres gerais de administração e especiais decorrentes deste diploma, em assembleia expressamente convocada para o efeito.

2 — A destituição carece de aprovação da maioria absoluta do total de votos da assembleia, calculado nos termos do artigo 13.º e sob condição de no acto ser eleita nova comissão.

Artigo 16.º-A

Comissão de fiscalização

1 — A comissão de fiscalização integra três representantes dos proprietários ou comproprietários, um dos quais será o presidente.

2 — O mandato da comissão de fiscalização é anual.

3 — A assembleia de proprietários ou comproprietários pode destituir a comissão de fiscalização por violação dos deveres gerais de acompanhamento e fiscalização e especiais decorrentes desta lei, designadamente a falta de emissão, no prazo legal, dos pareceres que lhe sejam solicitados.

Artigo 16.º-B

Competências da comissão de fiscalização

1 — Compete à comissão de fiscalização:

- a) Emitir parecer sobre os orçamentos apresentados pela comissão de administração para a execução das obras de urbanização;

- b) Emitir parecer sobre o relatório e as contas anuais, intercalares, da administração conjunta;
- c) Emitir parecer sobre o relatório e as contas finais da administração conjunta;
- d) Emitir parecer sobre os mapas e os respectivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das participações pelos proprietários ou comproprietários;
- e) Pronunciar-se sobre outras matérias, a solicitação da comissão de administração ou da assembleia de proprietários ou comproprietários.

2 — Os pareceres referidos no número anterior são aprovados por maioria dos membros presentes, dispondo o presidente de voto de qualidade.

3 — A comissão de fiscalização emite os pareceres referidos no n.º 1 no prazo de 30 dias a contar da solicitação dos mesmos, entendendo-se a omissão como parecer favorável.

Artigo 16.º-C

Gestão financeira da AUGI

1 — As participações nos encargos da reconversão são consideradas provisões ou adiantamentos até à aprovação das contas finais da administração conjunta.

2 — As participações mencionadas no número anterior vencem juros à taxa legal a contar da data para a respectiva entrega, fixada nos mapas referidos na alínea f) do n.º 2 do artigo 10.º, mas nunca antes de decorridos 30 dias sobre a publicação, nos termos do n.º 5 do artigo 12.º, da deliberação que os aprovou.

3 — São igualmente devidas pelo interessado as quantias necessárias ao ressarcimento dos danos a que a sua mora deu causa, não cobertos pelos juros referidos no número anterior.

4 — Não é permitida a estipulação de cláusulas penais relativas ao incumprimento das obrigações de participação nas despesas de reconversão fixadas na presente lei.

5 — O montante dos juros cobrados é aplicado no processo de reconversão, revertendo, nas contas finais da administração conjunta, em benefício de todos os interessados.

6 — Na penhora de quota indivisa para cobrança de participação nas despesas de reconversão, a notificação prevista no n.º 1 do artigo 862.º do Código do Processo Civil é efectuada por afixação de editais na propriedade e na sede da junta ou juntas de freguesia e pela publicação de anúncios nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 248.º do mesmo diploma, constando, como identificação dos notificandos, a menção «Os comproprietários do prédio» a que a quota indivisa respeita.

7 — A comissão de administração deve ter disponível na respectiva sede a documentação da administração conjunta da AUGI para consulta dos interessados, em horário a fixar.

8 — A comissão de administração remete à câmara municipal e ao serviço de finanças da localização da AUGI as contas anuais, intercalares e finais da administração conjunta.

Artigo 17.º

Cessação da administração conjunta

1 — A administração conjunta dos prédios integrados na AUGI só se extingue após a recepção definitiva das

obras de urbanização pela câmara municipal e a aprovação das contas finais da administração.

2 — A acta da assembleia que aprove as contas finais da administração conjunta consigna qual a entidade responsável pela guarda da documentação da AUGI por um período de cinco anos.

CAPÍTULO IV

Do processo de reconversão

SECÇÃO I

Reconversão por iniciativa dos particulares

Artigo 17.º-A

Informação prévia

1 — Em alternativa ao disposto nos artigos 14.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a comissão de administração pode optar por requerer informação prévia sobre o projecto de reconversão, apresentando, para tanto, os elementos constantes das alíneas *a)* a *e)* do n.º 1 do artigo 18.º e a acta da reunião da assembleia com as deliberações previstas nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 10.º

2 — Na falta de qualquer dos elementos referidos no n.º 1, será rejeitado o pedido pelo presidente da câmara municipal ou vereador com competências subdelegadas para o urbanismo.

3 — A câmara municipal solicita os pareceres às entidades que devam pronunciar-se por força de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, aplicando-se o regime previsto no artigo 20.º

4 — No prazo de 30 dias a contar da recepção do pedido ou da recepção dos pareceres das entidades consultadas, a câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia.

5 — O pedido de informação prévia pode ser indeferido com os fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 24.º, devendo a proposta de indeferimento apresentar solução que permita o deferimento da pretensão, a qual terá de ser assumida no projecto de reconversão subsequente.

Artigo 18.º

Pedido de loteamento

1 — O pedido de loteamento é apresentado na câmara municipal e é instruído com os seguintes elementos:

- Certidão do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- Memória descritiva e justificativa, que, em especial, deve fundamentar, se for o caso, a aplicação do regime especial previsto no artigo 6.º do presente diploma e indicar quais as construções a manter e a demolir e as soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados;
- Levantamento topográfico da AUGI;
- Planta que evidencie a realidade actual da AUGI e, nomeadamente, a repartição do solo emergente do loteamento de génese ilegal, com a indicação concreta da implantação, da área de construção, do número de pisos, das cêrceas e das cotas de soleira das construções existentes, identificando ainda as construções que não cum-

pram os requisitos das várias disposições legais aplicáveis ao exterior das edificações, com indicação das construções a demolir e ou a alterar em face da proposta de reconversão;

- Planta síntese do loteamento pretendido;
- Listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à planta referida na alínea *d)* e à certidão registral;
- Fotocópia certificada das actas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas *a)*, *b)* e *d)* do n.º 2 do artigo 10.º

2 — Após a aprovação do loteamento, são apresentados na câmara municipal os seguintes elementos:

- Projectos das redes viária, de electricidade, de águas e de esgotos e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução;
- Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, nos termos do n.º 3 do artigo 26.º

3 — A câmara municipal pode dispensar a apresentação dos elementos referidos na alínea *a)* do número anterior desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento.

4 — É sempre dispensada a apresentação de estudo de impacte ambiental.

Artigo 19.º

Apreciação liminar

A câmara municipal pode, em sede de apreciação liminar, por uma só vez e no prazo de 30 dias a contar da recepção do pedido de loteamento ou do pedido de aprovação dos projectos de obras de urbanização, solicitar outras informações ou elementos imprescindíveis ao conhecimento da pretensão.

Artigo 20.º

Consultas

1 — Admitida liminarmente a pretensão, a câmara municipal promove, no prazo de 10 dias, a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devam emitir parecer, autorização ou aprovação para o licenciamento da operação de loteamento ou obras de urbanização.

2 — Durante o período de validade da deliberação que incidiu sobre o pedido de informação prévia, não é necessário consultar as entidades que nesse âmbito se tenham pronunciado, desde que o projecto com ela se conforme.

3 — As entidades consultadas emitem parecer no prazo de 30 dias contados da data de envio da solicitação.

4 — A falta de parecer no prazo fixado no número anterior equivale à emissão de parecer favorável.

5 — Os pareceres total ou parcialmente desfavoráveis devem ser fundamentados e são acompanhados de uma solução que permita o deferimento da pretensão.

6 — As entidades consultadas remetem os respectivos pareceres simultaneamente à câmara municipal e à comissão de administração da AUGI.

Artigo 21.º

Rectificações e alterações

1 — As rectificações e alterações efectuadas em conformidade com os pareceres referidos no n.º 5 do artigo anterior não carecem de nova consulta.

2 — As rectificações e alterações efectuadas integram-se no processo em apreciação.

Artigo 22.º

Vistoria

1 — No prazo de 40 dias a contar da recepção do pedido, prorrogável por igual período por deliberação fundamentada, a câmara municipal pode proceder à realização de vistoria com a finalidade de verificar a conformidade da planta referida na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 18.º com a realidade existente na AUGI.

2 — Realizada a vistoria, lavrar-se-á auto onde constem circunstanciadamente as situações de desconformidade constatadas e o estado de execução das infra-estruturas.

3 — A vistoria é realizada por uma comissão especial designada pela câmara municipal.

4 — Na vistoria deve estar presente o presidente da comissão de administração da AUGI.

Artigo 23.º

Construções posteriores à deliberação de reconversão

1 — O dono de construção ou obra vistoriada que não se encontre em conformidade com a planta referida na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 18.º é notificado para proceder à reposição da situação anterior no prazo de 30 dias.

2 — A notificação e execução da deliberação segue o regime previsto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

3 — A reposição só não tem lugar se o interessado provar em audiência prévia que a construção ou obra é anterior à data da assembleia da AUGI que deliberou promover a reconversão.

Artigo 24.º

Deliberação sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento

1 — Decorrido o prazo para a realização da vistoria, a câmara municipal delibera sobre o pedido de loteamento no prazo de 60 dias.

2 — A câmara municipal só pode indeferir a pretensão nos casos seguintes:

- a) Desrespeito pelas prescrições da presente lei;
- b) Desconformidade do pedido com o PMOT em vigor;
- c) Desconformidade com a delimitação da AUGI.

3 — A deliberação incorpora ainda a identificação:

- a) Das construções a demolir e a alterar e o respectivo prazo, o qual não pode ser inferior a três anos;

b) De outras condicionantes que impendem sobre o lote ou a construção que ficam sujeitas a registo;

c) Das soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados.

4 — A moratória fixada na alínea *a*) do número anterior não é aplicável aos casos em que a câmara municipal fundamentadamente reconheça a necessidade de demolição urgente.

5 — A falta de deliberação dentro do prazo fixado no n.º 1 é considerada para todos os efeitos como deferimento, considerando-se fixado em três anos o prazo máximo de manutenção temporária a que se refere o n.º 3.

6 — A deliberação prevista no n.º 1 é precedida de proposta dos serviços, que, quando desfavorável, estará disponível no 30.º dia, devidamente fundamentada, para a comissão de administração sobre ela se pronunciar em 15 dias, com parecer da equipa técnica que elaborou o estudo de reconversão.

Artigo 25.º

Deliberação sobre o pedido de licenciamento de obras de urbanização

1 — Admitido liminarmente o pedido de licenciamento de obras de urbanização, a câmara municipal recolhe, nos termos previstos no artigo 20.º, o parecer das entidades gestoras das redes de infra-estruturas.

2 — A câmara municipal delibera sobre o pedido no prazo de 45 dias a contar da data da recepção dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas ou do termo do prazo estabelecido para a recepção dos mesmos.

3 — A câmara municipal só pode indeferir o pedido de aprovação dos projectos das obras de urbanização quando:

- a) Não se conformem com a operação de loteamento aprovado;
- b) Os projectos das obras de urbanização desrespeitem disposições legais ou regulamentares;
- c) Houver manifesta deficiência técnica dos projectos.

4 — A deliberação prevista no n.º 2 é precedida da proposta dos serviços que, quando desfavorável, a fundamentam, para a comissão de administração sobre ela se pronunciar, em 15 dias, com parecer da equipa técnica que elaborou o projecto de reconversão.

5 — Caso o pedido de licenciamento de obras seja efectuado em simultâneo com o pedido de loteamento, o prazo fixado no n.º 2 conta-se a partir da data em que tenha sido comunicada à comissão de administração a aprovação da operação de loteamento.

6 — A câmara municipal pode, mediante deliberação, autorizar provisoriamente o início das obras de urbanização, de acordo com os projectos que hajam merecido parecer favorável das entidades consultadas nos termos do artigo 20.º

7 — A falta de deliberação dentro do prazo fixado no n.º 2 é considerada para todos os efeitos como deferimento.

Artigo 26.º

Conteúdo da deliberação

1 — Com a aprovação dos projectos de obras de urbanização, a câmara municipal fixa o montante da caução para a boa execução dos mesmos.

2 — Na deliberação são fixados o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução.

3 — Se outro critério não for adoptado por deliberação fundamentada, cada lote comparticipa na totalidade dos custos referidos no número anterior na proporção da área de construção que lhe é atribuída no estudo de loteamento em relação à área total de construção de uso privado aprovada.

Artigo 27.º

Caução de boa execução das obras

1 — A caução de boa execução das obras de urbanização pode ser prestada nos termos gerais, caso a comissão de administração assim o declare no prazo de oito dias após a notificação da deliberação prevista no artigo anterior.

2 — Nos casos de deferimento tácito, o prazo a que se refere o número anterior contar-se-á da data do início da produção dos efeitos do acto.

3 — Na falta de indicação, no prazo referido no número anterior, considera-se que a caução é prestada por primeira hipoteca legal sobre todos os lotes que integram a AUGI.

4 — A hipoteca legal é registada oficiosamente no acto de inscrição da autorização do loteamento, com base no respectivo título.

5 — Cada lote responde apenas pela parte do montante da garantia que lhe cabe nos termos fixados no alvará de loteamento, sendo lícito ao seu titular requerer a substituição da hipoteca legal por outro meio de caução admissível, valendo a deliberação camarária de aceitação como título bastante para o cancelamento da inscrição da hipoteca legal.

6 — Em conformidade com o andamento dos trabalhos, mesmo em caso de prestação de caução por hipoteca legal, e mediante requerimento da comissão de administração, pode haver lugar à redução parcial das garantias, reportando-se a mesma, proporcionalmente, apenas aos lotes cujas comparticipações não estejam em mora.

7 — O prazo de recepção definitiva das obras de urbanização é de um ano contado da data da recepção provisória.

Artigo 28.º

Publicidade da deliberação

1 — A deliberação de aprovação do projecto de loteamento é tornada pública pela câmara municipal no prazo de 15 dias por edital a afixar na propriedade, nas sedes do município e da junta ou juntas de freguesia e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional ou, se for o caso, no prazo de 15 dias após a data que deferiu o pedido de licenciamento das obras de urbanização.

2 — O prazo de afixação do edital é de 30 dias.

3 — O processo de loteamento deve estar disponível para consulta pelos interessados na sede do município durante o prazo de afixação do edital.

4 — Os interessados podem reclamar da deliberação nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 29.º

Alvará de loteamento

Decididas as reclamações ou decorrido o prazo para a sua apresentação e prestada a garantia, se a ela houver

lugar e se a mesma for prestada nos termos gerais, a câmara municipal emite o alvará de loteamento, que contém as especificações previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ainda:

- a) A lista dos factos sujeitos a registo predial, nomeadamente a hipoteca legal, o benefício da manutenção temporária previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 24.º e o ónus de não indemnização por demolição previsto no n.º 5 do artigo 7.º;
- b) O valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;
- c) O valor das taxas de urbanização cujo pagamento haja sido diferido para momento posterior à respectiva emissão, devendo esta especificação constar da inscrição da autorização de loteamento na conservatória do registo predial.

Artigo 30.º

Actos de registo predial e deveres fiscais

1 — A rectificação na descrição predial da área de prédio integrado em AUGI, quando promovida pela comissão de administração, não carece de prévia rectificação do título que serviu de base ao registo desde que a diferença não seja superior a 15 % para mais ou para menos relativamente à área constante na descrição predial, considerando-se imputada a diferença às áreas a integrar no domínio público.

2 — A requisição de registo que recaia sobre quota-parte de prédio indiviso integrado em AUGI não carece da declaração complementar a que se refere o n.º 6 do artigo 42.º do Código do Registo Predial.

3 — O registo do alvará não dá lugar, de imediato, à abertura das novas descrições, que serão abertas quando for requerida a inscrição de aquisição.

4 — A inscrição do alvará de loteamento e dos ónus e outros factos sujeitos a registo do mesmo constantes é instruída com os seguintes elementos:

- a) Alvará de loteamento;
- b) Prova da entrega no serviço de finanças de cópia do alvará de loteamento.

5 — Caso o alvará de loteamento respeite a prédio em compropriedade, a individualização dos lotes a que se refere o artigo 54.º do Código do Registo Predial só tem lugar simultaneamente com a inscrição de aquisição por divisão de coisa comum.

6 — É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de quota do prédio indiviso integrado em AUGI que faça parte de herança indivisa, para efeitos do registo de aquisição do lote por divisão da coisa comum que continue a integrar a mesma herança.

7 — É dispensada a menção dos sujeitos passivos na inscrição da aquisição do lote por divisão de coisa comum.

8 — Nos prédios constituídos em compropriedade, o prazo de apresentação da declaração modelo n.º 129 para efeitos de inscrição do lote na matriz a que se refere o artigo 14.º do Código da Contribuição Autárquica conta-se a partir da data da inscrição da aquisição do lote por divisão de coisa comum.

SECÇÃO II

Reconversão por iniciativa municipal

Artigo 31.º

Processos de reconversão por iniciativa municipal

1 — A reconversão por iniciativa municipal, quando segue a forma de operação de loteamento, está sujeita ao disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, com as seguintes especialidades:

- a) É aplicável à operação o disposto no n.º 4 do artigo 18.º da presente lei;
- b) A deliberação que aprova a operação de loteamento inclui os elementos referidos nos artigos 24.º, 25.º e 26.º, com as necessárias adaptações;
- c) As especificações, o registo predial e a publicação dos actos de aprovação estão sujeitos ao regime previsto nos artigos 28.º, 29.º e 30.º, com as necessárias adaptações.

2 — Se a câmara municipal optar por realizar a reconversão mediante plano de pormenor, o processo segue os trâmites do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, sendo-lhe aplicável o disposto na alínea b) do número anterior.

3 — Tornando-se necessário, para viabilizar a operação de reconversão, proceder à alteração do PMOT em vigor, a câmara municipal pode promover essa alteração, conjuntamente com a operação de reconversão, num só plano de pormenor.

4 — A certidão do plano de pormenor substitui o alvará de loteamento para efeitos de registo predial.

5 — As despesas de elaboração do processo de reconversão constituem encargos da urbanização.

Artigo 32.º

Modalidades de reconversão por iniciativa municipal

1 — A reconversão de iniciativa municipal pode assumir as seguintes modalidades:

- a) Com o apoio da administração conjunta;
- b) Sem o apoio da administração conjunta.

2 — A reconversão com o apoio da administração conjunta é objecto de contrato de urbanização a celebrar entre a câmara municipal e a comissão de administração, que delimita as atribuições e o âmbito de intervenção de cada uma das entidades.

3 — Na reconversão sem o apoio da administração conjunta, sem prejuízo do disposto no artigo 3.º, compete à câmara municipal realizar todos os actos previstos na presente lei relativos à emissão do título de reconversão e execução integral das infra-estruturas.

4 — Os interessados a que se refere o artigo 9.º podem aderir individualmente ao processo de reconversão realizado sem o apoio da administração conjunta.

5 — Na reconversão sem o apoio da administração conjunta, a câmara municipal remete, conforme o caso, o alvará de loteamento ou a certidão do plano de pormenor ao serviço de finanças, bem como à conservatória do registo predial, que procede à sua inscrição e dos ónus e outros factos sujeitos a registo deles constantes.

6 — Nos casos previstos no número anterior, a realização das inscrições é dispensada de preparo, com-

petindo ao conservador notificar os interessados para o pagamento dos respectivos emolumentos, após a feitura do registo.

Artigo 33.º

Garantia da execução das infra-estruturas

1 — Quando, nos termos do artigo anterior, seja da competência da câmara municipal a execução total ou parcial das infra-estruturas, a operação de loteamento ou o plano de pormenor não pode ser aprovado sem que esteja demonstrada a viabilidade financeira da execução das obras, bem como o modo e o tempo da realização da receita para o efeito.

2 — O pagamento das comparticipações nos encargos da urbanização pelos interessados a que se refere o artigo 9.º é assegurado por hipoteca legal sobre os lotes que integram a AUGI, nos termos dos artigos 26.º e 27.º

Artigo 34.º

Medidas complementares

1 — A câmara municipal pode, sempre que se mostre necessário à reconversão da AUGI, aplicar as medidas previstas no Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 90/77, de 9 de Março.

2 — Nos instrumentos de execução dos planos previstos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, as relações entre os particulares processam-se no âmbito da administração conjunta da AUGI e as relações entre aqueles e o município por intermédio da respectiva comissão de administração.

SECÇÃO III

Delimitação da AUGI

Artigo 35.º

Pedido de declaração da AUGI

1 — Qualquer interessado a que se refere o artigo 9.º pode requerer à câmara municipal a declaração de AUGI ou a sua redelimitação, devendo, para o efeito, apresentar a sua proposta e a respectiva justificação.

2 — A câmara municipal aprecia o pedido no prazo de 90 dias, findo o qual se considera o mesmo deferido nos termos requeridos.

3 — Nos casos de pedido de redelimitação, a câmara municipal delibera, no prazo previsto no número anterior, após audição da comissão de administração, quando esta já esteja constituída.

CAPÍTULO V

Da divisão da coisa comum

Artigo 36.º

Modalidades de divisão

1 — Os prédios em compropriedade que integram a AUGI podem ser divididos, em conformidade com o alvará do loteamento ou a planta de implantação do plano de pormenor, por acordo de uso, sem prejuízo do recurso à divisão por escritura pública ou por decisão judicial.

2 — Presumem-se assegurados, para efeitos do artigo 72.º do Código do Registo Predial, os encargos de natureza fiscal correspondentes às transmissões operadas na divisão de coisa comum do prédio ou prédios integrados na AUGI.

SECÇÃO I

Divisão por acordo de uso

Artigo 37.º

Requisitos

1 — A divisão por acordo de uso só é possível quando conste do alvará ou da deliberação municipal que aprove o plano de pormenor que o loteamento corresponde, na sua essência, à situação evidenciada na planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º

2 — Na divisão por acordo de uso, nenhum dos interessados pode levar exclusivamente tornas, salvo se a tal der o seu assentimento expresso em documento autêntico ou autenticado.

Artigo 38.º

Divisão

1 — A divisão por acordo de uso opera-se mediante deliberação da assembleia de comproprietários convocada para o efeito, nos termos da presente lei.

2 — A impugnação da deliberação que haja aprovado o projecto de divisão restringe-se aos lotes objecto de controvérsia e é também proposta contra os interessados a quem esses lotes são atribuídos.

3 — O interessado que impugnar judicialmente a deliberação deve apresentar no cartório notarial respectivo ou, sendo caso disso, no notário privativo da câmara municipal, no decurso do prazo de impugnação, certidão de teor do articulado ou duplicado deste com nota de entrada na secretaria judicial, sob pena de a realização da escritura de divisão não poder ser recusada com base nessa impugnação.

4 — Decididas as impugnações ou decorrido o prazo para a sua proposição, a comissão de administração outorga escritura na qual declara, em nome de todos os interessados, divididos os lotes nos termos do projecto de divisão aprovado na assembleia e das alterações resultantes das decisões das acções de impugnação, se for esse o caso.

5 — A escritura é realizada no cartório notarial ou no notário privativo da câmara municipal, mencionados no n.º 6 do artigo 12.º, sob pena de nulidade.

6 — Sem prejuízo do disposto no artigo 173.º do Código do Notariado, não pode ser recusada a prática do acto com base em irregularidade da convocatória ou da acta da assembleia que não tenha sido objecto de impugnação dos interessados.

7 — Ficam especialmente arquivados os seguintes documentos:

- a) Fotocópia certificada da acta da assembleia;
- b) Os mencionados no n.º 8 do artigo 11.º;
- c) Atestado da junta de freguesia confirmando as afixações legais e que os documentos referidos na alínea anterior estiveram disponíveis para consulta, nos termos estabelecidos nesta lei;
- d) Exemplares do jornal onde foram realizadas as publicações legais;

e) Certidões judiciais relativas às eventuais impugnações propostas;

f) Os documentos que tenham sido elaborados nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 37.º

8 — Deve ser integrada na escritura qualquer menção em falta nos documentos arquivados e que constitua requisito especial para efeitos de registo predial.

Artigo 39.º

Registo predial

1 — A deliberação da assembleia e a escritura a que se refere o artigo anterior podem ter lugar antes de efectuada no registo predial a inscrição do alvará de loteamento.

2 — A deliberação que aprova o acordo de divisão produz efeitos em relação ao comproprietário que tenha inscrito o seu direito após a publicação do aviso convocatório da respectiva assembleia.

SECÇÃO II

Divisão judicial

Artigo 40.º

Regime

As acções de divisão de coisa comum de prédios em regime de compropriedade que integrem uma AUGI regem-se pelas disposições seguintes e, subsidiariamente, pelo disposto no Código de Processo Civil.

Artigo 41.º

Processo

1 — A petição é instruída especialmente com o título de reconversão, o projecto de divisão proposto, o mapa de tornas, se a elas houver lugar, e ainda os documentos que habilitem o tribunal à decisão a que se refere o n.º 2 do artigo 42.º

2 — Com a petição e contestação, são indicados todos os meios de prova.

3 — Os interessados são citados para contestar no prazo de 15 dias, sendo advertidos, no acto de citação, de que a falta de contestação importa a admissão dos factos alegados e do projecto de divisão proposto.

4 — A citação é efectuada por carta registada com aviso de recepção, presumindo-se que a residência do citando é a que consta da inscrição do seu direito no registo predial.

5 — Se o peso do duplicado da petição inicial e dos documentos que a acompanham exceder o limite estabelecido no regulamento para o serviço público de correios, a citação é acompanhada apenas da petição inicial e é feita com a advertência especial de que os duplicados dos documentos estão à disposição do citando na secretaria.

6 — Sendo devolvida a carta de citação, o tribunal ordena, oficiosamente e sem mais formalidades, a citação edital.

7 — A revelia é operante, independentemente da forma de citação e do valor da causa.

8 — A substituição por falecimento, mesmo em data anterior à propositura da acção, do titular de quota indivisa do prédio que continue como tal inscrito no registo

predial segue também o regime dos n.ºs 1 e 2 do artigo 271.º do Código do Processo Civil e não determina a suspensão da instância e a nulidade dos actos subsequentes.

9 — Sendo junta aos autos certidão do assento de óbito respectiva e se os respectivos herdeiros não promoverem simultaneamente a sua habilitação, é de imediato e oficiosamente ordenada a citação edital dos sucessores incertos da parte falecida, aplicando-se subsequentemente o disposto nos n.ºs 2 e seguintes do artigo 375.º do Código do Processo Civil.

10 — Se houver contestação, o juiz, produzidas as provas necessárias, profere logo decisão sobre as questões suscitadas pelo pedido de divisão, aplicando-se o disposto no artigo 304.º do Código de Processo Civil; da decisão proferida cabe apelação, que subirá nos próprios autos e com efeito suspensivo.

11 — Decididas as questões suscitadas pelo pedido de divisão, realizar-se-á conferência de interessados para se fazer a adjudicação.

12 — É dispensado o louvado dos peritos para a composição dos quinhões.

13 — As custas do processo são suportadas pelos interessados na proporção do seu direito, não sendo aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 57.º do Código das Custas Judiciais.

Artigo 42.º

Conferência de interessados e adjudicação

1 — A conferência de interessados restringe-se apenas aos lotes objecto de controvérsia.

2 — Na falta de acordo, o juiz adjudica os lotes objecto da conferência segundo juízos de equidade.

Artigo 43.º

Tornas

1 — As tornas, se a elas houver lugar, são obrigatoriamente depositadas na Caixa Geral de Depósitos, à ordem do tribunal, no prazo de 10 dias após o trânsito em julgado da decisão de adjudicação.

2 — O tribunal ordena a inscrição de hipoteca sobre o lote ou lotes que ficam a pertencer ao devedor, para garantia do pagamento das tornas, caso não seja feita a prova do depósito no prazo fixado.

Artigo 44.º

Obrigações fiscais

1 — O tribunal remete oficiosamente ao director de serviço de finanças a lista dos interessados e das quantias de tornas de que sejam devedores.

2 — Os serviços fiscais procedem à liquidação oficiosa do imposto de sisa devido e notificam os sujeitos passivos para a respectiva liquidação no prazo de 30 dias.

CAPÍTULO VI

Disposições gerais

Artigo 45.º

Loteadores ilegais

1 — Consideram-se loteadores ilegais os proprietários ou comproprietários que hajam celebrado negócios de

venda de parcelas, de quotas indivisas e de promessa de compra e venda com autorização de ocupação, tendo por objecto os prédios integrantes da AUGI, que possibilitaram o seu parcelamento físico.

2 — Nos prédios submetidos a operação de loteamento ilegal, presume-se que o loteador ilegal pretendeu integrar no domínio público municipal as áreas que afectou a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva.

3 — A presunção a que se refere o número anterior é ilidível judicialmente por acção a intentar pelo loteador ilegal ou o seu sucessor contra a administração conjunta da AUGI no prazo de seis meses contado da data da assembleia a que se refere o n.º 3 do artigo 8.º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — A acção judicial referida no número anterior é intentada contra a câmara municipal no prazo de seis meses contado da data da deliberação referida no n.º 4 do artigo 1.º, se o processo de reconversão urbanística for organizado nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º, na modalidade prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 32.º, todos da presente lei.

Artigo 46.º

Condições mínimas de habitabilidade

1 — As condições mínimas de habitabilidade são as definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, ficando os afastamentos mínimos referidos no artigo 73.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas reduzidos a metade, com o mínimo de 1,5 m ao limite de qualquer lote contíguo.

2 — A assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, pode autorizar excepcionalmente a manutenção de construções que não preencham os requisitos previstos no número anterior, mediante aprovação do regulamento municipal.

Artigo 47.º

Arrendamento

A necessidade de realização de obras de alteração, cominadas pelo título de reconversão da AUGI, não pode em qualquer caso justificar a desocupação das habitações arrendadas, a suspensão do contrato de locação ou o aumento de renda.

Artigo 48.º

Áreas insusceptíveis de reconversão urbanística

1 — Até final de 2005 a câmara municipal elabora uma carta, que remete à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, identificando as áreas a que se refere o n.º 7 do artigo 1.º

2 — Para as áreas referidas no número anterior são elaborados até final de 2007 os estudos da sua reafecção ao uso previsto no PMOT.

3 — No mesmo prazo a que se refere o número anterior, e em simultâneo com o estudo de reafecção, devem ainda as câmaras municipais proceder ao levantamento exaustivo dos agregados familiares que tenham habitação própria permanente nas edificações a desocupar e a demolir e que têm de ser realojados, devendo no recenseamento, designadamente, prever-se a identificação e localização da edificação a demolir, certi-

ficar-se a afectação da mesma a habitação própria e permanente do agregado, a identificação e composição deste último e respectivos rendimentos.

4 — Aprovado o levantamento pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), os realojamentos poderão ser efectuados com recurso aos instrumentos legais em vigor aplicáveis ao caso, designadamente e em alternativa, através da atribuição pelo município de prioridade nos concursos municipais de habitações a custos controlados para venda ou por via da aplicação do regime constante do Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de Junho, e legislação complementar, para arrendamento em regime de renda apoiada.

5 — A não comprovação da afectação da edificação a demolir a habitação própria e permanente do agregado familiar ou a verificação da existência de outra residência arrendada ou de sua propriedade na mesma comarca ou limítrofe é factor excludente do direito a realojamento.

Artigo 49.º

Taxas

A assembleia municipal pode aprovar no respectivo regulamento valores e condições de pagamento especiais para as taxas decorrentes da operação de reconversão, incluindo a dispensa de caução, sem prejuízo da emissão do respectivo título.

Artigo 50.º

Processo de legalização de construções

1 — A legalização das construções existentes fica sujeita ao regime do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, sem prejuízo do disposto na presente lei.

2 — A câmara municipal pode dispensar a apresentação de projectos das especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados.

3 — Podem igualmente ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar.

4 — O titular do rendimento de construção inscrita na matriz predial tem legitimidade para promover o processo de legalização.

5 — O processo de licenciamento de alterações a construções existentes para a sua conformação com o instrumento de reconversão segue, com as necessárias adaptações, o processo de legalização previsto nos números anteriores.

Artigo 51.º

Licenciamento condicionado

1 — A câmara municipal pode licenciar condicionadamente a realização de obras particulares conformes com o loteamento, desde que:

- a) O projecto de construção esteja aprovado;
- b) As participações devidas imputáveis à parcela se achem integralmente satisfeitas.

2 — O licenciamento a que respeita o presente artigo só pode ter lugar quando o requerente invoque e prove a necessidade urgente de habitação própria e

permanente ou de dotar a construção existente de condições de habitabilidade.

3 — A licença de utilização só pode ser emitida após a entrada em vigor do título de reconversão.

Artigo 52.º

Embargo e demolição

1 — É atribuída competência aos fiscais municipais para determinar o embargo imediato de qualquer construção não licenciada ou autorizada na AUGI.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o fiscal lavra auto de cujo duplicado faz entrega ao dono da obra ou, na ausência deste, a quem a esteja a executar, com o que se considera efectuada a notificação.

3 — O auto contém obrigatória e expressamente a identificação do funcionário municipal, das testemunhas e do notificado, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra, bem como das cominações legais para o seu incumprimento.

4 — Determinado o embargo, pode o presidente da câmara municipal ordenar a demolição da obra, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

5 — O presidente da câmara municipal pode ordenar a demolição imediata sempre que se verifique incumprimento do embargo determinado.

Artigo 53.º

Dispensa de licenciamento de demolição

A demolição total de construções para cumprimento de deliberações previstas neste diploma não carece de licenciamento.

Artigo 54.º

Medidas preventivas

1 — A celebração de quaisquer actos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios.

2 — O parecer previsto no número anterior só pode ser desfavorável com fundamento em que o acto ou negócio visa ou dele resulta parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana.

3 — O parecer é emitido no prazo de 45 dias, entendendo-se a sua omissão como parecer favorável.

4 — São nulos os actos ou negócios jurídicos celebrados em violação do disposto no n.º 1 do presente artigo, tendo também a câmara municipal legitimidade para promover a respectiva declaração judicial.

Artigo 55.º

Processos iniciados

1 — A presente lei aplica-se aos processos em apreciação à data da sua entrada em vigor, a requerimento dos interessados, aproveitando-se os elementos úteis já existentes.

2 — Aos processos de reconversão em curso à data da entrada em vigor da presente lei, a assembleia da administração conjunta referida na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º pode mandar a entidade que vem promovendo a reconversão do prédio para exercer as funções da comissão de administração.

3 — Os titulares dos prédios que tenham sido objecto de loteamento ilegal e que já disponham de alvará de loteamento emitido nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, ou de legislação anterior, podem beneficiar do regime especial de divisão de coisa comum previsto nesta lei.

Artigo 56.º

Comparticipação nos custos das obras de urbanização

1 — O Estado e os municípios podem, mediante contrato de urbanização a celebrar com a comissão, participar na realização das obras de urbanização em termos a regulamentar.

2 — Os juros dos empréstimos bancários contraídos pelos proprietários para suportarem os encargos com o processo de reconversão são equiparados, para efeitos das deduções previstas em sede do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, aos encargos com os empréstimos para aquisição de habitação própria.

Artigo 56.º-A

Avaliação anual

1 — As câmaras municipais elaboram anualmente uma carta temática das AUGI delimitadas, nela representando as que já dispõem de título de reconversão e o estado geral de execução das infra-estruturas, bem como as áreas que, preenchendo os requisitos do n.º 2 do artigo 1.º, ainda não tenham sido objecto de delimitação.

2 — A carta temática a que se refere o número anterior deve ser enviada à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano até 15 de Maio de cada ano, constituindo anexo ao relatório de gestão anual da câmara municipal.

3 — A falta de envio da carta temática à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano constitui impedimento para o município celebrar contratos-programa e de urbanização com a administração central, bem como para obter fundos comunitários destinados a qualquer intervenção em áreas urbanas de génese ilegal.

Artigo 57.º

Prazos

1 — Para efeitos de aplicação da presente lei, devem as AUGI dispor de comissão de administração validamente constituída até 31 de Dezembro de 2004 e de título de reconversão até 31 de Dezembro de 2007.

2 — A câmara municipal pode delimitar as AUGI, fixando como respectiva modalidade de reconversão a iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta até 30 de Junho de 2005.

3 — O prazo fixado no n.º 1 não se aplica à comissão de administração eleita nos termos do n.º 4 do artigo 8.º

Lei n.º 65/2003

de 23 de Agosto

Aprova o regime jurídico do mandado de detenção europeu (em cumprimento da Decisão Quadro n.º 2002/584/JAI, do Conselho, de 13 de Junho).

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, para valer como lei geral da República, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

SECÇÃO I

Noção, âmbito, conteúdo e transmissão

Artigo 1.º

Noção e efeitos

1 — O mandado de detenção europeu é uma decisão judiciária emitida por um Estado membro com vista à detenção e entrega por outro Estado membro de uma pessoa procurada para efeitos de procedimento criminal ou para cumprimento de uma pena ou medida de segurança privativas da liberdade.

2 — O mandado de detenção europeu é executado com base no princípio do reconhecimento mútuo e em conformidade com o disposto na presente lei e na Decisão Quadro n.º 2002/584/JAI, do Conselho, de 13 de Junho.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — O mandado de detenção europeu pode ser emitido por factos puníveis, pela lei do Estado membro de emissão, com pena ou medida de segurança privativas da liberdade de duração máxima não inferior a 12 meses ou, quando tiver por finalidade o cumprimento de pena ou de medida de segurança, desde que a sanção aplicada tenha duração não inferior a 4 meses.

2 — Será concedida a extradição com origem num mandado de detenção europeu, sem controlo da dupla incriminação do facto, sempre que os factos, de acordo com a legislação do Estado membro de emissão, constituam as seguintes infracções, puníveis no Estado membro de emissão com pena ou medida de segurança privativas de liberdade de duração máxima não inferior a 3 anos:

- a) Participação numa organização criminosa;
- b) Terrorismo;
- c) Tráfico de seres humanos;
- d) Exploração sexual de crianças e pedopornografia;
- e) Tráfico ilícito de estupefacientes e de substâncias psicotrópicas;
- f) Tráfico ilícito de armas, munições e explosivos;
- g) Corrupção;
- h) Fraude, incluindo a fraude lesiva dos interesses financeiros das Comunidades Europeias, na aceção da convenção de 26 de Julho de 1995 relativa à protecção dos interesses financeiros das Comunidades Europeias;
- i) Branqueamento dos produtos do crime;
- j) Falsificação de moeda, incluindo a contrafacção do euro;