



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

## PROJECTO DE LEI N.º 211/IX

### SEGUNDA ALTERAÇÃO À LEI N.º 91/95, DE 2 DE SETEMBRO, SOBRE AS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL (AUGI)

#### Exposição de motivos

É a partir da acção do Deputado António Costa, então presidente da Subcomissão Parlamentar de Habitação e Telecomunicações que se dinamiza o processo de criação de legislação específica, integrando iniciativas legislativas apresentadas e procurando enquadrar todo o processo das áreas que se passaram a designar como urbanas de génese ilegal. De entre os Deputados intervenientes nesse processo, sublinhamos o notável contributo do falecido Luís Sá (PCP), para além de outros parlamentares ainda hoje no Hemiciclo e do ausente João de Matos (PSD).

A legislação aprovada em 1995 foi objecto de uma primeira revisão em 1999. Em qualquer dos casos, procurou-se globalmente o mais alargado consenso possível entre os grupos parlamentares, tendo ainda em conta os pareceres de diferentes interesses legítimos envolvidos e de várias instituições interessadas, nomeadamente as autarquias locais.

Hoje, procurando tirar partido da experiência destes anos, sugerem-se as alterações que parecem adequadas, também num espírito de consenso alargado entre forças políticas, de respeito pelos legítimos interesses envolvidos e tendo em conta sugestões de autarcas eleitos, de técnicos autárquicos bem como de administrações das áreas urbanas de génese



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

ilegal e de seus consultores técnicos. Obviamente sem esquecer o papel que será sempre de rigor, mas não poderá nunca ser bloqueador, de notários e conservadores.

No articulado apresentado, nomeadamente:

– Procura-se salvaguardar a possibilidade de alterações à delimitação e à modalidade de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal.

– Propõe-se um regime que obste a que qualquer titular inscrito, nomeadamente o loteador ilegal, proceda a divisão antes de constituídos os lotes, garantindo que o prédio permaneça indivisível até ao título de reconversão.

– Procuram-se evitar problemas de funcionamento das áreas urbanas de génese ilegal, nomeadamente as que emergem da transmissão de direitos para novos titulares.

– Propõe-se um aligeiramento quanto aos montantes, que exijam a intervenção de ROC ou de sociedade de revisores.

– Dispensa-se a necessidade de eleger uma comissão de fiscalização nas áreas urbanas de génese ilegal que associem um número reduzido de proprietários.

– Mantêm-se o prazo de recepção definitiva das obras de urbanização.

– Estabelecem-se as condições em que se poderão desencadear os projectos de reparcelamento e alterações aos critérios de reparcelamento.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

– Reforçam-se os mecanismos preventivos de novos loteamentos ilegais, fazendo intervir previamente a câmara municipal e agilizando os mecanismos de declaração de nulidade.

### 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 — A anexação ou o fraccionamento de AUGI já delimitadas determina a realização de nova assembleia constitutiva, nomeadamente, para eleição da comissão de administração e da comissão de fiscalização, não se aplicando, neste caso, o disposto no n.º 7 do artigo 11.º.

8 — (actual n.º 7.º)

### Artigo 2.º

1 — (actual corpo do artigo)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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

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



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie e no território das freguesias onde se situa a AUGI, ou em freguesias do mesmo, município.

### Artigo 7.º

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — A demolição e alteração de qualquer construção para cumprimento do instrumento de reconversão não conferem ao respectivo dono direito de indemnização.

### Artigo 9.º

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — (...)

6 — (...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 morada do novo titular, sob pena de responderem pelas despesas judiciais e extrajudiciais a que a sua omissão der causa.

### Artigo 10.º

1 — (...)

2 — (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) (...)

e) (...)

f) Aprovar os mapas ou fórmulas de cálculo referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º.

g) (...)

h) (...)

i) (...)

j) (...)

3 — (...)

4 — (...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

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 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.

### 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, a requerimento da comissão de administração.

7 — (...)

8 — (...)



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 15.º

1 — (...)

a) (...)

b) Elaborar os mapas ou fórmulas de cálculo da comparticipação e cobrar as comparticipações, designadamente para as despesas do seu funcionamento, para a execução de projectos, acompanhamento técnico do processo e execução das obras de urbanização;

c) (...)

d) (...)

e) (...)

f) (...)

g) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI perante o serviço de finanças, conservatória do registo predial, para promover as necessárias rectificações e alterações ao teor da matriz, do cadastro e da descrição, e o registo do alvará de loteamento.

h) (...)

i) (...)

j) (...)

l) (...)





## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — As contas anuais, intercalares, previstas na alínea c) do número anterior e as contas finais da administração conjunta referidas no artigo 17.º devem ser elaboradas de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade, com as necessárias adaptações.

3 — A aprovação das contas anuais, intercalares, cujo movimento do respectivo exercício exceda €50.000,00 e a aprovação das contas finais da administração dependem da certificação prévia de um revisor oficial de contas ou de uma sociedade de revisores, a designar pela comissão de administração.

### Artigo 16º-A

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

2 — (...)

3 — (...)

4 — É dispensada a existência da comissão de fiscalização nas AUGI em cuja assembleia tenham assento menos de 30 interessados.

### Artigo 17.º-A

Revogado



**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

**Artigo 18.º**

1 — (...)

2 — (...)

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 — (...)

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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 24.º

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

a) (...)

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

c) (...)

4 — (...)

5 — (...)

6 — (...)

Artigo 27.º

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — (...)

6 — (...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 estudo 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:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Lista dos factos sujeitos a registo predial, nomeadamente a hipoteca legal;

b) (...)

### Artigo 30.º

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 da descrição predial.

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — (...)

6 — (...)

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:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 34.º

1 — (actual corpo do artigo)

2 — Em caso de dificuldade manifesta em proceder, de acordo com o Capítulo V, à divisão da propriedade ajustada ao plano de pormenor, com a posterior adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes, pode ter lugar, por iniciativa da administração conjunta ou da câmara municipal, o reparcelamento do solo integrado na AUGI, o qual segue os termos dos artigos 131.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as seguintes especialidades:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) É da competência da assembleia de proprietários ou comproprietários aprovar, nos termos da presente lei, a iniciativa da operação, os critérios e o projecto de reparcelamento, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 37.º;

b) Compete à comissão de administração praticar os actos necessários à tramitação do processo, nomeadamente, celebrar o contrato de desenvolvimento urbano;

c) As relações entre os proprietários são reguladas nos termos do regime de administração previsto nos artigos 8.º e seguintes do presente diploma;

d) A deliberação final é precedida do pedido de parecer ao conservador do registo predial, o qual se considera emitido decorridos 30 dias.

### Artigo 36.º

1 — (actual corpo do artigo)

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 37.º

1 — (...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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

### 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 estes lotes são atribuídos.

### Artigo 41.º

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — (...)

6 — (...)

7 — (...)

8 — A substituição por falecimento, mesmo em data anterior à propositura da acção, de titular de quota indivisa do prédio que continue com 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





## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

instância e a nulidade dos actos subsequentes, sendo a decisão da causa sempre oponível aos herdeiros do falecido.

9 — Sendo junta aos autos certidão do assento de óbito respectivo 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, com a afixação de um só edital na porta do tribunal, aplicando-se subsequentemente o disposto no n.º 2 e seguintes do artigo 375.º do Código do Processo Civil.

10 a 13 — (actuais n.ºs 9 a 12)

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

2 — (...)

3 — (...)

### Artigo 52.º

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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.

### Artigo 54.º

1 — (...)

2 — Para efeito da celebração das transmissões referidas no número anterior, a câmara municipal certifica, no prazo de 30 dias, o uso do solo previsto no PMOT e a realidade física do prédio.

3 — O chefe do serviço de finanças remete obrigatoriamente à câmara municipal e ao Ministério Público a relação trimestral dos prédios rústicos relativamente aos quais haja sido pago imposto de sisa devido pela transmissão de quotas indivisas.

4 — Para eventual declaração judicial de nulidade, a câmara remete trimestralmente ao Ministério Público informação sobre a alteração da realidade física dos prédios rústicos referidos no número anterior.

### Artigo 57.º

1 — Cessa a aplicação da presente lei às AUGI que não disponham de comissão de administração validamente constituída até 31 de Dezembro de 2003 e de título de reconversão até 31 de Dezembro de 2005.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — O prazo fixado no número anterior não se aplica à comissão de administração eleita nos termos do n.º 7 do artigo 1.º.

### **Alteração à Lei n.º 165/99**

#### Artigo 2.º

##### Disposições transitórias

1 — No prazo de 180 dias a contar da entrada em vigor da presente lei as câmaras municipais ficam obrigadas a delimitar o perímetro e a fixar a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município e que ainda não foram delimitadas.

2 — O disposto no artigo 41.º é aplicável aos actos processuais pendentes.

#### Artigo 3.º

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.



**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

Assembleia da República, 27 Janeiro 2003. — Os Deputados do PS: *Joel Hasse Ferreira — Pedro Silva Pereira — Eduardo Cabrita — José Augusto de Carvalho — Ascenso Simões* — e uma assinatura ilegível.