



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

## PROJECTO DE LEI N.º 187/IX

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

A Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, foi aprovada por unanimidade dos grupos parlamentares da Assembleia da República, estatuidando o processo de reconversão das Áreas Urbanas de Géneze Ilegal (AUGI), o que constituiu, ao nível do ordenamento jurídico interno, o primeiro marco no combate e resolução do problema da construção clandestina em loteamentos ilegais, uma consequência directa, sobretudo, dos efeitos polarizadores decorrentes das grandes urbes.

Já anteriormente, em 1993, e também no quadro da política de habitação, o Governo havia lançado o PER (Programa Especial de Realojamento), destinado à erradicação das habitações precárias existentes nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, até ao ano de 2000.

Em 1999 calculava-se que o número de habitações abrangidas pelas AUGI rondasse as 135 000. Naquele ano foram delimitadas 1111 áreas, sem contar com as situadas no município de Cascais, concelho que, não tendo indicado quaisquer números, assegurou, no entanto, a existência de uma área de 640 hectares. Só na área da Grande Lisboa foram, então, detectadas 559 AUGI.

Da experiência colhida, naquele ano, com a aplicação da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, procedeu-se à sua revisão, com o propósito de flexibilizar procedimentos e clarificar o conteúdo técnico de alguns dos



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

seus preceitos, por forma a conferir uma maior exequibilidade àquele regime legal.

Basicamente, a Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, veio:

— Possibilitar uma maior eficácia em todas as modalidades de reconversões urbanísticas dos loteamentos ilegais;

— Esclarecer o conteúdo da deliberação de delimitação de AUGI;

— Flexibilizar a alteração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), sempre que esta se mostrasse necessária para a viabilização da operação de reconversão;

— Permitir, sempre que necessário, o prosseguimento da elaboração dos planos de pormenor pelas respectivas autarquias, em concomitância com a alteração dos correspondentes PMOT em vigor;

— Estabelecer regras relativas à organização financeira da administração conjunta das AUGI, no sentido de obter uma maior eficácia e transparência na respectiva gestão;

— Clarificar, no quadro dos processos de loteamento, o conteúdo técnico das plantas de situação existentes;

— Harmonizar os processos de reconversão da iniciativa de particulares, com o regime jurídico então vigente para licenciamento de obras particulares;

— Permitir a participação do loteador ilegal no respectivo processo urbanístico.

Para além disso, a Lei n.º 165/99 estabeleceu como datas-limite para a constituição das comissões de administração e para a existência de títulos



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

de reconversão das AUGI, respectivamente, 31 de Dezembro de 2002 e 31 de Dezembro de 2004.

Acontece, porém, que a realidade decorrente da aplicação daquele regime legal veio demonstrar a impossibilidade prática do cumprimento daqueles prazos, pelo que, com vista a obviar à subtracção da aplicabilidade da aludida Lei n.º 165/99, pois só pela sua vigência se poderão vir a regularizar cabalmente as situações existentes, se procede ora à prorrogação dos prazos previstos no artigo 57.º daquele diploma.

Aproveitou-se, no entanto, o ensejo para reforçar o estímulo ao cumprimento deste regime legal por parte dos proprietários ou comproprietários, através do estabelecimento de uma sanção consistente na perda, por estes, do benefício de comparticipação do Estado e dos municípios nas despesas com as obras de urbanização e aplicável nos casos em que seja preterido o prazo ora estabelecido para o início dos processos de reconversão urbanística.

Com vista a obviar às dificuldades registadas da prática na aplicação deste regime legal no tocante aos actos notariais e, em simultâneo, a simplificar procedimentos, com o consequente benefício para todos os intervenientes, passam agora para a alçada do notariado privativo das câmaras municipais os actos de divisão de coisa comum por acordo de uso.

Finalmente, são actualizadas todas as referências que anteriormente eram feitas na lei aos Decretos-Lei n.ºs 69/90, de 2 de Março, e 445/91, de 20 de Novembro, e 448/91, de 29 de Novembro, entretanto revogados, respectivamente, o primeiro deles pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e os segundos pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro,



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

este, por seu turno, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

Deste modo, os Deputados abaixo assinados, do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata, apresentam o seguinte projecto de lei:

Artigo 1.º

**(Alterações a artigos da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção que lhe foi introduzida pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro)**

Os artigos 4.º, 6.º, 23.º, 29.º, 31.º, 38.º, 50.º, 52.º, 55.º e 57.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção que lhe foi introduzida pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, passam a ter a seguinte redacção:

«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.

Artigo 6.º

(...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 1 do artigo 45.º 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 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.

### Artigo 29.º

(...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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) (...)

### 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) (...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 38.º

(...)

1 — (...)

2 — (...)

3 — O interessado que impugnar judicialmente a deliberação deve apresentar na câmara municipal respectiva e no decurso do prazo de impugnação certidão do 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 lavrada pelo notariado privativo da respectiva câmara municipal.

6 — (...)

7 — (...)

8 — (...)



**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

**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 — (...)

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 55.º**

(...)

1 — (...)





## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 448/91, de 29 de Novembro, ou 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, podem beneficiar do regime especial de divisão de coisa comum previsto nesta lei.

### Artigo 57.º

(...)

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 2004.»

### Artigo 2.º

#### **Disposições transitórias**

1 — No prazo máximo de 60 dias, a contar da entrada em vigor da presente lei, deverá estar constituída, no processo de reconversão em curso, a comissão de fiscalização prevista na alínea c) do n.º 2 do artigo 8.º.

2 — Até 31 de Março do ano de 2003 serão aprovadas, nos termos previstos na alínea i) do artigo 10.º, as contas anuais, intercalares, referentes ao ano de 2002.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — 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.

4 — Sempre que os proprietários ou comproprietários não usem da faculdade prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º e a respectiva câmara municipal não dê início, por sua iniciativa, ao processo de reconversão no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, devem os proprietários ou comproprietários promovê-lo dentro do ano consequente à expiração daquele prazo, sob pena de perda, para estes, do benefício de comparticipação nas despesas com as obras de urbanização previsto no n.º 1 do artigo 56.º.

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

Palácio de São Bento, 12 de Dezembro de 2002. Os Deputados do PSD: *Luís Marques Guedes — Manuel Oliveira — Fernando Pedro Moutinho — Vítor Reis — Gustavo Duarte — Maria Teixeira — Vítor Reis* — mais duas assinaturas ilegíveis.