

**Aviso n.º 222/95:**

Torna público terem a Bulgária e a República Checa assinado o Segundo e Quarto Protocolos Adicionais ao Acordo Geral sobre os Privilégios e Imunidades do Conselho da Europa ..... 5552

**Aviso n.º 223/95:**

Torna público ter a Islândia renovado as declarações relativas à Convenção de Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais e respectivo Protocolo n.º 4 ..... 5552

**Aviso n.º 224/95:**

Torna público ter o Reino Unido apresentado uma declaração relativa à Convenção Europeia para a Prevenção da Tortura e das Penas ou Tratamentos Desumanos ou Degradantes, aberta à assinatura em 26 de Novembro de 1987 ..... 5552

**Aviso n.º 225/95:**

Torna público ter a Grécia renovado, por um período de três anos, com efeitos a partir de 24 de Junho de 1994, a declaração relativa à Convenção de Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais, de 4 de Novembro de 1950 ..... 5552

**Aviso n.º 226/95:**

Torna público terem os Países Baixos apresentado uma declaração relativa à Convenção Europeia de Extradicação, aberta à assinatura em 13 de Dezembro de 1957 ..... 5552

**Aviso n.º 227/95:**

Torna público ter a Lituânia ratificado a Convenção de Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais e respectivo Protocolo n.º 4 ..... 5552

**Aviso n.º 228/95:**

Torna público ter a Grécia renovado, por um período de três anos, com efeitos a partir de 20 de Novembro de 1994, a declaração relativa à Convenção de Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais ..... 5553

**Aviso n.º 229/95:**

Torna público ter o Reino Unido apresentado uma declaração relativa ao Acordo Europeu sobre a Transmissão de Pedidos de Assistência Jurídica ..... 5553

**Aviso n.º 230/95:**

Torna público ter a República Checa assinado a Convenção contra a Dopagem ..... 5553

**Aviso n.º 231/95:**

Torna público ter São Marino ratificado, em 28 de Junho de 1995, com efeitos a partir de 1 de Outubro de 1995, o Protocolo n.º 10 à Convenção de Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais, de 25 de Março de 1992 ... 5553

**Aviso n.º 232/95:**

Torna público que, em 25 de Junho de 1995, entraram em vigor as emendas ao Anexo IV da Convenção Relativa à Conservação da Vida Selvagem e dos Habitats Naturais da Europa ..... 5553

**Aviso n.º 233/95:**

Torna público ter a República Checa aderido ao Acordo Geral sobre os Privilégios e Imunidades do Conselho da Europa e ao Protocolo Adicional ao referido Acordo ..... 5553

**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA****Lei n.º 91/95**

de 2 de Setembro

**Processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal**

A Assembleia da República decreta, nos termos dos artigos 164.º, alínea d), e 169.º, n.º 3, da Constituição, o seguinte:

**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 ficam obrigadas a delimitar o perímetro e a fixar a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município no prazo de 180 dias após a entrada em vigor da presente lei.

5 — As áreas de loteamento e construção ilegais não abrangidas pelo número anterior são objecto de estudo com vista à sua reafecção ao uso previsto em PMOT.

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

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.

**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 — A câmara municipal tem a faculdade de 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) 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 448/91, de 29 de Novembro, e do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

#### 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 abrangida pela operação estar classificada como urbana ou urbanizável;
- b) A área não classificada como urbana ou urbanizável estar ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria e permanente que preencham as condições de salubridade e segurança previstas neste diploma 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 no presente artigo é obrigatória a execução de plano de pormenor de alteração do PMOT em vigor, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

#### Artigo 6.º

##### Cedências

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 — Nos casos previstos no número anterior há lugar à compensação prevista nos n.ºs 5 e 6 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie.

#### 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 títule 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 da reconversão estabelece o prazo em que os donos das construções com ele não conformes e que não preencham os requisitos mínimos de habitabilidade 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 — Os órgãos da administração dos prédios integrados nas AUGI são os seguintes:

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

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

4 — A administração conjunta não goza de personalidade jurídica, mas fica obrigatoriamente sujeita a inscrição 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.

**Artigo 10.º****Competências da assembleia**

1 — Compete à assembleia acompanhar o processo de reconversão e fiscalizar os actos da comissão de administração.

2 — Compete ainda à assembleia:

- a) Deliberar promover a reconversão da AUGI;
- b) Eleger e destituir a comissão de administração;
- c) Aprovar o projecto de reconversão a apresentar à câmara municipal, na modalidade de pedido de loteamento;
- d) Avaliar a solução urbanística preconizada no plano de pormenor em sede de inquérito público;
- e) Aprovar o projecto de acordo de divisão da coisa comum;
- f) Aprovar os orçamentos apresentados pela comissão de administração para a execução das obras de urbanização;
- g) Aprovar as contas da responsabilidade da comissão de administração.

**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 aviso enviado pelo correio 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 tra-

balhos, 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.

**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 e) e g) 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 — É obrigatória a publicação das deliberações produzidas, em forma de extracto, no prazo de oito 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.

5 — As deliberações da assembleia podem ser judicialmente impugnadas nos termos legais.

**Artigo 13.º****Sistema de votação**

1 — Nas situações de compropriedade, cada parte dispõe de um número de votos proporcional à quota indivisiva que detém no prédio.

2 — Nos restantes casos, cada interessado terá tantos votos quanto o número de prédios de que for titular na área abrangida pela AUGI.

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 e) 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 en-

tre 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 superintender 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.

#### 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) Elaborar os mapas de comparticipação 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;
- c) Celebrar os contratos necessários para a execução dos projectos e das obras de urbanização e fiscalizar o respectivo cumprimento;
- d) Constituir e movimentar contas bancárias;
- e) Pleitear em juízo, dispondo para tal de legitimidade activa e passiva nas acções emergentes das relações jurídicas em que seja parte;
- f) Emitir declarações, atestando o pagamento das comparticipações devidas pelos proprietários e comproprietários, para efeito de emissão da licença de construção ou outros actos para os quais as mesmas se mostrem necessárias;
- g) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI perante a repartição de finanças e a conservatória do registo predial, para promover as necessárias rectificações ao teor da matriz e da descrição;
- h) Dar cumprimento às deliberações da assembleia;
- i) Prestar a colaboração solicitada pela câmara municipal, designadamente entregando documentos e facultando informações.

2 — Dos actos da comissão de administração cabe recurso do interessado para a assembleia.

#### Artigo 16.º

##### Destituição da comissão de administração

1 — A comissão de administração pode ser destituída por violação dos deveres gerais de administração e es-

peciais 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 17.º

##### Cessação da administração conjunta

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.

### CAPÍTULO IV

#### Do processo de reconversão

##### SECÇÃO I

##### Reconversão por iniciativa dos particulares

#### Artigo 18.º

##### Pedido de loteamento

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

- a) Certidão do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;
- b) 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;
- c) Levantamento topográfico da AUGI;
- d) 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 e do número de pisos ou cêrceas das construções existentes, identificando as que não cumprem o estudo de loteamento e os requisitos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas ou de outras disposições legais aplicáveis;
- e) Planta síntese do loteamento pretendido;
- f) 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;
- g) Projectos das redes viária, de electricidade, águas, esgotos e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução;
- h) Orçamentos das obras de urbanização e de outras operações previstas;
- i) Certidão das actas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas a), b), c) e f) do n.º 2 do artigo 10.º

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

3 — 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 data da recepção do pedido, solicitar outras informações ou elementos imprescindíveis ao conhecimento da pretensão.

### Artigo 20.º

#### Consultas

1 — Admitida liminarmente a pretensão, a câmara municipal recolhe de imediato e simultaneamente o parecer das entidades gestoras das redes de infra-estruturas e das entidades que devam pronunciar-se por força de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

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

3 — A falta de parecer no prazo fixado no número anterior vale como deferimento.

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

5 — 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 180 dias a contar da recepção do pedido, prorrogável por igual período por deliberação fundamentada, a câmara municipal procede obrigatoriamente à realização de vistoria com a finalidade de verificar:

- a) A conformidade da planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º com a realidade existente na AUGI;
- b) A situação de facto relevante que habilite a câmara municipal a deliberar sobre a manuten-

ção, alteração ou demolição das construções existentes;

- c) A existência dos requisitos definidos para a divisão por acordo de uso.

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 445/91, de 29 de Novembro.

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

#### Autorização provisória de obras

Após a realização da vistoria, a câmara municipal pode, mediante deliberação, autorizar 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

### Artigo 25.º

#### Deliberação final

1 — Realizada a vistoria, a câmara municipal delibera sobre o pedido de loteamento no prazo de 30 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 deliberação referida no n.º 4 do artigo 1.º

### Artigo 26.º

#### Conteúdo da deliberação

1 — A deliberação abrange a aprovação dos projectos de obras de urbanização e fixa ainda o montante da caução da sua boa execução.

2 — Na deliberação é fixada a quota de participação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução.

3 — Cada lote participa 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 aprovado.

4 — 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.

5 — 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.

6 — A falta de deliberação dentro do prazo fixado no n.º 1 do artigo 25.º 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 4.

#### Artigo 27.º

##### Caução de boa execução das obras

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

2 — 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.

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

4 — 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.

#### Artigo 28.º

##### Publicidade da deliberação

1 — A deliberação de aprovação do estudo de loteamento é tornada pública pela câmara municipal por edital a afixar na propriedade, nas sedes do município e da junta de freguesia e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional, no prazo de 15 dias.

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, a câmara municipal emite o alvará de loteamento, que contém os elementos previstos no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e ainda:

- a) Lista dos factos sujeitos a registo predial;
- b) Valor da quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;
- c) Relação dos comproprietários e listagem de identificação dos lotes, nos termos do acordo de divisão de coisa comum, se já o houver.

#### Artigo 30.º

##### Inscrição registral

1 — A câmara municipal remete o alvará de loteamento à conservatória do registo predial, que procede à sua inscrição e dos ónus e outros factos sujeitos a registo dele constantes e dá cumprimento ao disposto no n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

2 — 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.

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

4 — Nos casos em que a AUGI compreender exclusivamente parcelas de terreno já destacadas, é inutilizada a descrição do prédio de que os lotes foram desanexados e são canceladas as inscrições.

## SECÇÃO II

### Reconversão por iniciativa municipal

#### Artigo 31.º

##### Plano de pormenor de reconversão

1 — Na deliberação a que se refere o n.º 4 do artigo 1.º, a câmara municipal pode optar pela reconversão da sua iniciativa, através da elaboração de plano de pormenor de reconversão.

2 — O plano de pormenor a que se refere o número anterior segue os trâmites do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as seguintes especialidades:

- a) O plano de pormenor integra os elementos referidos no artigo 18.º e a vistoria prevista no artigo 22.º, com as necessárias adaptações;
- b) A deliberação municipal que aprovar o plano de pormenor de reconversão deve incluir os elementos referidos nos artigos 26.º e 29.º, com as necessárias adaptações.

3 — As despesas de elaboração do plano de pormenor constituem encargos da urbanização.

4 — O disposto nesta secção não é aplicável ao plano de pormenor a que se refere o artigo 5.º

### 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.

### Artigo 33.º

#### Garantia da execução das infra-estruturas

A câmara municipal não pode submeter a aprovação do plano de pormenor de reconversão à assembleia municipal sem que esteja, além do mais, demonstrada a viabilidade financeira da execução das infra-estruturas e assegurado o pagamento da totalidade da participação nos encargos da urbanização pelos interessados a que se refere o artigo 9.º

### Artigo 34.º

#### Medidas complementares

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.

## SECÇÃO III

### Definição 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 da AUGI e a sua extensão nos termos do artigo 5.º, devendo, para o efeito, apresentar a proposta de delimitação e respectiva justificação.

2 — A câmara municipal aprecia o pedido no prazo de 90 dias.

3 — Na falta de deliberação, o requerente pode pedir no tribunal administrativo de círculo a intimação da câmara para proceder à referida delimitação.

## CAPÍTULO V

### Da divisão da coisa comum

### Artigo 36.º

#### Modalidades de divisão

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

### SECÇÃO I

#### Divisão por acordo de uso

### Artigo 37.º

#### Requisitos

A divisão por acordo de uso só é possível quando conste do alvará ou da deliberação municipal que aprove o plano de pormenor de reconversão que o loteamento corresponde, na sua essência, à situação evidenciada na planta referida no artigo 18.º, n.º 1, alínea d).

### 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 acta da assembleia referida no número anterior é lavrada por instrumento público.

### Artigo 39.º

#### Registo predial

As inscrições de aquisição fundadas em divisão por acordo de uso são instruídas com os seguintes documentos:

- a) Título da reconversão, que pode ser o alvará de loteamento ou a certidão do plano de pormenor de reconversão;
- b) Acta da assembleia referida no artigo anterior;
- c) Prova da entrega na repartição de finanças do documento que constitui o título da reconversão.

### SECÇÃO II

#### Divisão judicial

### Artigo 40.º

#### Regime

1 — O processo de divisão judicial dos prédios em regime de compropriedade que integrem a AUGI rege-se pelos artigos 1052.º, 1053.º e 1059.º do Código de Processo Civil, salvo no que é especialmente previsto nas disposições seguintes.

2 — Havendo contestação, seguem-se os termos do processo sumário, independentemente do valor.

**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 — 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.

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

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

6 — As custas do processo são suportadas pelos interessados na proporção do seu direito.

**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 chefe da repartição 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.

3 — Não há lugar à suspensão da instância para o cumprimento das obrigações fiscais referidas neste artigo.

**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 através dos negócios jurídicos mencionados no número anterior, presume-se que o loteador ilegal pretendeu integrar no domínio público as áreas que afectou a arruamentos ou destinou ao uso comum, conforme resulta da planta da situação actual referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º

3 — A presunção a que se refere o número anterior é ilidível judicialmente por acção a intentar pelo loteador ilegal ou seu sucessor contra a câmara municipal, no prazo de seis meses contado da data da deliberação referida no n.º 4 do artigo 1.º

**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**

As câmaras municipais devem elaborar no prazo de dois anos os estudos de reafectação ao uso previsto no PMOT das áreas insusceptíveis de reconversão urbanística.

**Artigo 49.º****Taxas**

A assembleia municipal pode aprovar no respectivo regulamento valores especiais para as taxas decorrentes da operação de reconversão.

**Artigo 50.º****Processo de legalização de construções**

1 — A legalização das construções existentes fica sujeita à apresentação simultânea do projecto de arquitectura e dos projectos das especialidades.

2 — A câmara municipal promove de imediato a consulta das entidades que tenham de se pronunciar sobre os projectos das especialidades.



3 — A câmara municipal delibera sobre o pedido de legalização no prazo de 30 dias.

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

5 — Ao processo de legalização é aplicável, subsidiariamente e com as necessárias adaptações, o regime previsto no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

6 — 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) O auto de vistoria conclua estarem reunidas as condições para a divisão por acordo de uso;
- c) 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 da construção para habitação própria e permanente.

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 445/91, de 29 de Novembro.

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 — São nulos os negócios jurídicos entre vivos de que resultem ou possam vir a resultar a constituição da compropriedade ou a ampliação do número de partes de prédios rústicos, quando tais actos visem ou deles resulte parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos.

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

3 — Para efeitos de declaração judicial de nulidade, o Ministério Público solicita semestralmente à câmara municipal informação sobre a realidade física dos prédios constantes da relação a que se refere o número anterior.

#### 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 — 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.

#### Artigo 56.º

##### Comparticipação nos custos das obras de urbanização

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.

#### Artigo 57.º

##### Prazo de vigência

Cessa a aplicação da presente lei às AUGI que não disponham de título de reconversão até 31 de Dezembro de 1999.

Aprovada em 21 de Junho de 1995.

O Presidente da Assembleia da República, *António Moreira Barbosa de Melo*.

Promulgada em 8 de Agosto de 1995.

Publique-se.

O Presidente da República, **MÁRIO SOARES**.

Referendada em 11 de Agosto de 1995.

Pelo Primeiro-Ministro, *Manuel Dias Loureiro*, Ministro da Administração Interna.