



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

## PROJECTO DE LEI N.º 205/IX

### SEGUNDA ALTERAÇÃO À LEI N.º 91/95, DE 2 DE SETEMBRO, QUE APROVOU O PROCESSO DE RECONVERSÃO DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL (AUGI)

#### Exposição de motivos

A Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, aprovou o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, traduzindo-se num importante instrumento no combate e resolução do flagelo da construção clandestina sobretudo junto dos grandes centros urbanos, enquanto dever do Estado de promoção de uma política de habitação coerente e concertada para todos os seus cidadãos.

Este diploma foi alterado pela primeira vez, quatro anos depois, através da Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro. A evolução deste fenómeno, pela sua própria natureza aleatório e súbito, conjugada com uma evolução do modelo de desenvolvimento das grandes cidades nem sempre integrado numa estratégia definida e com objectivos concretos, justificam que decorridos três anos sobre esta primeira alteração, seja imperioso proceder-se a novos ajustamentos na lei no desenvolvimento dos princípios do rigor, transparência e celeridade que devem orientar estes processos.

De facto, o CDS-PP constata que, por razões várias, ainda não foram reconvertidas todas as áreas urbanas de génese ilegal existentes em Portugal. De acordo com diversos levantamentos efectuados por câmaras



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

municipais, estima-se que ainda subsistem áreas urbanas de génese ilegal por reverter. Com efeito, os citados levantamentos de algumas câmaras sítos na Área Metropolitana de Lisboa permitiram apurar que no Seixal ainda existem mais de 80 áreas urbanas de génese ilegal, em Loures 227, em Cascais 200, em Vila Franca de Xira 64, em Sintra 44, em Palmela 28, no Montijo 24, para além de muitas outras espalhadas pelo País.

Mais, estima-se que as áreas urbanas de génese ilegal abrangem mais de 500 000 pessoas, proprietários de áreas urbanas de génese ilegal, os quais ainda não foi possível associarem-se e eleger a comissão de administração como do artigo 57.º do diploma, pondo em causa o objectivo fundamental desta medida, que é a reconversão do parque habitacional das grandes urbes.

É que, se reconhecemos que a Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, que aprovou o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal tem natureza excepcional, é certo que o processo é moroso e o tempo que foi concedido para a reconversão revelou-se escasso. Ora, o interesse da reconversão urbanística das áreas de génese ilegal sobrepõe-se a qualquer outro, pois apenas através da reconversão urbanística há ordenamento do território, logo, há qualidade de vida e há defesa e respeito pelo ambiente.

Assim:

– Considerando a preocupação com a reconversão urbanística das áreas de génese ilegal, na promoção de uma política integrada de habitação e do combate à exclusão social;



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

– Considerando a indispensável protecção dos proprietários ou comproprietários e das suas legítimas expectativas;

– Considerando a necessidade de colmatar a lacuna existente na parte a que respeita às regras aplicáveis às parcelas sobrantes em consequência do processo de reconversão urbanística, conferindo o necessário rigor a todo o processo;

O Grupo Parlamentar do CDS-PP, através dos subscritores desta iniciativa, nos termos de direitos regimentais e constitucionais aplicáveis, apresenta o seguinte projecto de lei de alteração à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na redacção que foi dada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro:

### **Artigo 1.º**

Os artigos 8.º, 10.º, 15.º, 45.º e 57.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na redacção que foi dada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, passam a ter a seguinte redacção:

#### «Artigo 8.º

(...)

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — A administração conjunta fica obrigatoriamente sujeita a inscrição no Registo Nacional de Pessoas Colectivas.

5 — A inscrição da administração conjunta no Registo Nacional de Pessoas Colectivas determina a aquisição de personalidade jurídica daquela.

### Artigo 10.º

(...)

1 — (...)

2 — (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) (...)

e) (...)

f) (...)

g) (...)

h) (...)

i) (...)

j) (...)

k) Conceder poderes de representação à Comissão de Administração para em nome dos proprietários ou comproprietários da AUGI, vender os lotes sem possuidor que resultem da reconversão urbanística;



**ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA**

l) Deliberar sobre o destino do produto da venda dos lotes sem possuidor mencionados na alínea anterior.

3 — (...)

4 — (...)

5 — (...)

**Artigo 15.º**

(...)

1 — (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) (...)

e) (...)

f) (...)

g) (...)

h) (...)

i) (...)

j) (...)

k) Praticar os actos necessários à venda dos lotes sem possuidor que resultem da reconversão urbanística, de acordo com os poderes de



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

representação conferidos pela assembleia de proprietários ou comproprietários;

1) Emitir declarações de delimitação das quotas ideais ou parcelas integrantes do prédio ou prédios abrangidos pela AUGI após a delimitação como tal pela autarquia local ou pela própria comissão de administração, para efeitos de transmissão das referidas quotas ou parcelas;

2 — (...)

3 — A emissão das declarações mencionadas na alínea l) do número anterior não pode ser recusada, a menos que a transmissão ponha irremediavelmente em causa o processo de reconversão.

### Artigo 45.º

(...)

1 — (...)

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — A celebração dos negócios jurídicos entre vivos que tenham por objecto a transmissão de quotas ideais ou parcelas integrantes do prédio ou prédios abrangidos pela AUGI deve ser previamente comunicada, quer à comissão de administração, para efeitos da obtenção da declaração a que se refere a alínea l) do n.º 1 do artigo 15.º da presente Lei, quer ao município que administre o território onde a AUGI se situe.



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

6 — Os negócios jurídicos entre vivos que tenham por objecto a transmissão de quotas ideais ou parcelas integrantes do prédio ou prédios abrangidos pela AUGI serão ineficazes sempre que não forem efectuadas ambas as comunicações referidas no número anterior

7 — A não exibição da declaração mencionada no n.º 5 do presente artigo determina a anulabilidade do negócio jurídico entre vivos que tenha por objecto a transmissão de quotas ideais ou parcelas integrantes do prédio ou prédios abrangidos pela AUGI.

8 — Só têm legitimidade para arguir a anulabilidade as pessoas em cujo interesse a lei a estabelece, e só dentro do ano subsequente à cessação do vício que lhe serve de fundamento.

### 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 2005».

### Artigo 2.º

É aditado o seguinte artigo:



## ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

«45.º-A

(Lotes sem possuidor)

1 — Quando da reconversão urbanística resulte existirem novos lotes sem possuidor, os comproprietários ou proprietários da AUGI gozam do direito de preferência na aquisição dos mesmos.

2 — A assembleia de proprietários ou comproprietários pode deliberar conceder poderes de representação à comissão de administração, para esta, em nome dos proprietários ou comproprietários da AUGI, vender os lotes sem possuidor que resultem da reconversão urbanística.

3 — O produto da venda dos lotes sem possuidor mencionados na alínea anterior será destinado pela assembleia de proprietários ou comproprietários e poderá ser usado para o pagamento das obras de urbanização da AUGI».

### **Artigo 3.º**

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República, 21 de Janeiro de 2003. — Os Deputados do CDS-PP: *Telmo Correia — Isabel Gonçalves — Manuel Paiva — João Pinho de Almeida.*