

# Lei 91/95

Autoria AMFM I

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:

- Como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários;
- 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

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.º 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 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 na 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 Competência da assembleia

- 1 - Compete à assembleia acompanhar o processo de reconversão e fiscalizar os actos da comissão de administração.
- 2 - Compete ainda à assembleia:
  - Deliberar promover a reconversão da AUGI;
  - Eleger e destituir a comissão de administração;
  - Aprovar a projecto de reconversão a apresentar à câmara municipal, na modalidade de podido de loteamento;
  - Avaliar a solução urbanística preconizada no plano de pormenor em sede de inquérito público;
  - Aprovar o projecto de acordo de divisão da coisa comum;
  - Aprovar os orçamentos apresentados pela comissão de administração para a execução das obras de urbanização;
  - 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 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.

### 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 indivisa 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 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 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:

- Praticar os actos necessários à tramitação do processo de reconversão em representação dos titulares dos prédios e donos das construções integrados na AUGI;
- Elaborar os mapas de participação e cobrar as participações, designadamente para as despesas do seu funcionamento, para execução dos projectos, acompanhamento técnico do processo e execução das obras de urbanização;
- Celebrar os contratos necessários para a execução dos projectos e das obras de urbanização e fiscalizar o respectivo cumprimento;
- Constituir e movimentar contas bancárias;
- Pleitear em juízo, dispondo para tal de legitimidade activa e passiva nas acções emergentes das relações jurídicas em que seja parte;
- Emitir declarações, atestando o pagamento das participações devidas pelos proprietários e comproprietários, para efeito de emissão da licença de construção ou outros actos para os quais as mesmas se mostrem necessárias;
- 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;

- Dar cumprimento às deliberações da assembleia;
- 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 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 17.º Cessaçã 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

#### 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 ao 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 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;
- 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;
- Projectos das redes viária, de electricidade, águas, esgotos e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução;
- Orçamentos das obras de urbanização e de outras operações previstas;
- 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 limiar

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 conformidade da planta referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 18.º com a realidade existente na AUGI;
- A situação de facto relevante que habilite a câmara municipal a deliberar sobre a manutenção, alteração ou demolição das construções existentes;
- 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 de 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:

- Desrespeito pelas prescrições da presente lei;
- Desconformidade do pedido com o PMOT em vigor;
- 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:

- Das construções a demolir e a alterar e o respectivo prazo, o qual não pode ser inferior a três anos;
- De outras condicionantes que impendem sobre o lote ou a construção que ficam sujeitas a registo;
- 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:

- Lista dos factos sujeitos a registo predial;
- Valor da quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;
- 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 registal

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:

- O plano de pormenor integra os elementos referidos no artigo 18.º e a vistoria prevista no artigo 22.º, com as necessárias adaptações;
- 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:

- Com o apoio da administração conjunta;
- 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 comparticipação 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 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 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:

- Título da reconversão, que pode ser o alvará de loteamento ou a certidão do plano de pormenor de reconversão;
- Acta da assembleia referida no artigo anterior;
- 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 eles houver lugar, e ainda os documentos que habilitem o tribunal à decisão a que o 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 ilegais

### 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 n.º 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, sob a 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 reafecção 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 tenha 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 prevista no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 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:

- O projecto de construção esteja aprovado;
- O auto de vistoria conclua estarem reunidas as condições para a divisão por acordo de uso;
- 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 combinações 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 compartes 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 indicados

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 g.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 Neto. 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.

Proxima pag. - LEI 165/99

Assembleia da República Lei n.º 165/99 de 14 de Setembro

Primeira 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 Altera artigos da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 15.º, 18.º, 19.º, 20.º, 22.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 29.º, 30.º, 31.º, 33.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 45.º, 48.º, 50.º, 51.º, 55.º, 56.º e 57.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º [&hellip;]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

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 - Até à convocação da assembleia constitutiva da administração conjunta podem ser propostas alterações à delimitação 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 abrangidos pelos n.ºs 2 e 3 são objecto de estudo com vista à sua reafecção ao uso previsto em PMOT.

Artigo 3.º [&hellip;]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - .....

5 - 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 [&hellip;]

1 - .....&hellip;..&hellip;..

a) .....&hellip;.&hellip;.

b) Como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor da iniciativa da respectiva câmara municipal.

2 - .....

Artigo 5.º [ &hellip; ]

1 - .....

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 - .....

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

Artigo 6.º Cedências e parâmetros urbanísticos

1 - .....

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 4 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção do Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

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 16.º do Decreto-Lei n.º 448/97, de 29 de Novembro, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie e no território das freguesias onde se situa a AUGI.

Artigo 7.º [ &hellip; ]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

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 - .....

Artigo 8.º [ &hellip; ]

1 - .....

2 - .....

a) ,.....

b) .....

c) A comissão de fiscalização.

3 - .....

4 - .....

Artigo 9.º [&hellip;]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - .....

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.

Artigo 10.º [&hellip;]

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 - .....

a) .....&hellip;.....

b) .....&hellip;.....

c) Eleger e destituir os representantes dos proprietários e comproprietários que integram a comissão de fiscalização;

d) [Anterior alínea c).]

e) [Anterior alínea d).]

f) Aprovar os mapas referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º;

g) Aprovar, após parecer da comissão de fiscalização, os orçamentos apresentados pela comissão de administração para a execução das obras de urbanização; .

h) (Anterior alínea e).J

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 pública-forma da acta que contém a deliberação da assembleia que determine o pagamento de comparticipação nas despesas de reconversão constitui título executivo.

Artigo 11.º [&hellip;]

1 - .....

2 - .....

3 - .....

4 - .....

5 - .....

6 - .....

7 - .....

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 [⋮]

1 - .....

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 - .....

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

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 [⋮]

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

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 - .....

Artigo 15.º [&hellip;]

1 - .....

a) .....&hellip;.....

b) .....&hellip;.....

c) 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, relativos a cada ano civil;

d) .....

e) .....

f) &hellip;.....

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

h) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI perante o cartório notarial, para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 38.º

i) [Anterior alínea h).]

j) [Anterior alínea i).]

l) Solicitar à comissão de fiscalização os pareceres necessários, designadamente os referidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 16.º-B.

2 - As contas anuais, intercalares, previstas na alínea c) do número anterior, devem ser elaboradas de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade, com as necessárias adaptações.

Artigo 18.º [&hellip;]

1 - .....

a) .....&hellip;.....

b) .....&hellip;.....

c) .....&hellip;.....

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, o número de pisos, as cêrceas e as cotas de soleira das construções existentes, identificando ainda as construções que não cumpram 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;

e) .....

f) .....



g) Pública-forma das actas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 10.º

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

a) Projectos das redes viária, de electricidade, de águas, de esgotos e de arranjos de espaços exteriores, bem como o faseamento da sua execução;

b) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações previstas, bem como 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 - (Anterior n.º 3.)

Artigo 19.º [&hellip;]

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 [&hellip;]

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 de 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 - (Anterior n.º 2.)

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

5 - (Anterior n.º 4.)

6 - (Anterior n.º 5.)

Artigo 22.º [&hellip;]

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 - .....

3 - .....

4 - .....

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 desrespeitarem 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 [&hellip;]

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 - .....

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 [&hellip;]

1 - .....

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 - (Anterior n.º 2.)

4 - (Anterior n.º 3.)

5 - (Anterior n.º 4.)

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.

Artigo 29.º [&hellip;]

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 contem as especificações previstas no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e ainda:

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) .....

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 de 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 na repartição de finanças de cópia do alvará de loteamento.

5 - (Anterior n.º 2.)

6 - (Anterior n.º 3.)

7 - 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.

#### 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 64.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, 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 publicitação 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 69/90, de 2 de Março, 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 [&hellip;]

1 - .....

a) .....&hellip;....

b) .....&hellip;...

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

#### Artigo 33.º [&hellip;]

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 podem ser aprovados 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 participações 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 35.º [&hellip;]

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 - .....

3 - .....

Artigo 36.º [&hellip;]

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

Artigo 37.º [&hellip;]

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 [&hellip;]

1 - .....

2-A impugnação da deliberação que haja aprovado o projecto de divisão está sujeita a registo pelo impugnante e restringe-se aos lotes objecto de controvérsia e é também proposta contra os interessados a quem esses lotes estão atribuídos.

3 - O interessado que impugnar judicialmente a deliberação deve apresentar no cartório notarial respectivo e 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 mencionado 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) Pública-forma 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 [&hellip;]

1 - A assembleia a que se refere o artigo anterior pode 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.

Artigo 40.º [&hellip;]

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 [&hellip;]

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 condenação no projecto de divisão proposto.

4 - (Anterior n.º 3.)

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 - (Anterior n.º 4.)

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

8 - O falecimento em data anterior à propositura da acção de titular de quota indivisa do prédio que continue como tal inscrito no registo predial e a substituição das partes por sucessão na relação substantiva já em litígio seguem também o regime dos n.ºs 1 e 2 do artigo 271.º do Código de Processo Civil e não determinam a suspensão da instância e a nulidade dos actos subsequentes, sendo a decisão da causa sempre oponível aos herdeiros do falecido.

9 - 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.

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

11 - (Anterior n.º 5.)

12 - (Anterior n.º 6.)

Artigo 45.º [&hellip;]

1 - .....

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 48.º [&hellip;]

1 - Para as áreas insusceptíveis de reconversão urbanística devem ser elaborados no prazo de cinco anos a contar da entrada em vigor da presente lei os estudos de reafecção ao uso previsto no PMOT.

2 - 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 é a demolir e que têm de ser realojados, devendo no recenseamento, designadamente, prever-se a identificação e localização da edificação a demolir, certificar-se a afectação da mesma a habitação própria e permanente do agregado, a identificação e composição deste último e respectivos rendimentos.

3 - 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.

4 - 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 50.º [&hellip;]

1 - A legalização das construções existentes fica sujeita ao regime do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com a redacção dada pelas Leis n.ºs 29/92, de 5 de Setembro, 22/96, de 26 de Julho, e pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro, sem prejuízo do disposto na presente lei.

2 - (Anterior n.º 4.)

3 - (Anterior n.º 6.)

Artigo 51.º [&hellip;]

1 - .....

a) .....&hellip;.....

b) [Anterior alínea c).]

2 - .....

3 - .....

Artigo 55.º [&hellip;]

1 - .....

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

Artigo 56.º [&hellip;]

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 - Para pagamento da sua quota-parte, cada proprietário pode recorrer ao regime de crédito bonificado, nos termos do disposto nos Decretos-Leis n.ºs 349/98, de 11 de Novembro, e 137-B/99, de 22 de Abril, e na Portaria n.º 963/98, de 11 de Novembro.

3 - A concessão do crédito depende do cumprimento integral do disposto nos diplomas referidos no número anterior.

4 - Os juros dos empréstimos bancários contraídos pelos demais 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 [&hellip;]

Cessa a aplicação da presente lei às AUGI que não disponham de comissão de administração validamente constituída até 31 de Dezembro de 2002 e de título de reconversão até 31 de Dezembro de 2004.»

Artigo 2º Adita artigos à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro

São aditados à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, os artigos 16.º-A, 16.º-B, 16.º-C e 17.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 16.º-A Comissão de fiscalização

1 - A comissão de fiscalização integra:

a) Três representantes dos proprietários ou comproprietários, um dos quais será o presidente; b) Um revisor oficial de contas, ou uma sociedade

de revisores, eleito em assembleia de proprietários ou comproprietários, mediante proposta da comissão de administração.

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) 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 nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 no prazo de 30 dias a contar da solicitação dos mesmos.

#### 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 - 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.

7 - A comissão de administração remete, para informação, à câmara municipal as contas anuais, intercalares, e finais da administração conjunta, nos casos em que aquela não tenha participado na assembleia que procedeu à respectiva aprovação.

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.

#### CAPÍTULO IV Do processo de reconversão SECÇÃO I Reconversão por iniciativa dos particulares Artigo 17.º-A Informação prévia

1 - A comissão de administração poderá 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 solicitará os pareceres às entidades que devam pronunciar-se por força da 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 3º 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-A são creditadas a favor do respectivo interessado, procedendo-se às devoluções eventualmente necessárias no acto de repartição do saldo das contas finais da administração conjunta, salvo decisões judiciais transitadas em julgado.

### Artigo 4.º Norma revogatória

É revogado o n.º 3 do artigo 44.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro.

### Artigo 5.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 2000 serão aprovadas, nos termos previstos na alínea i) do artigo 10.º, as contas anuais, intercalares, referentes ao ano de 1999.

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

Aprovada em 2 de Julho de 1999.

O Presidente da Assembleia da República, António de Almeida Santos.

Promulgada em 26 de Agosto de 1999.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendada em 2 de Setembro de 1999.

O Primeiro-Ministro, António Manuel de Oliveira Guterres. ,

Proxima pag. - LEI 10/2008

Diário da República, 1.ª série &mdash; N.º 36 &mdash; 20 de Fevereiro de 2008

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 10/2008

de 20 de Fevereiro Terceira 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, o seguinte:

Artigo 1.º

Os artigos 4.º, 6.º, 8.º, 10.º, 12.º, 15.º, 17.º -A, 23.º, 29.º, 30.º, 31.º, 34.º, 50.º, 51.º, 52.º, 55.º e 57.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Leis n.os 165/99, de 14 de Setembro, e 64/2003, de 23 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 4.º

[&hellip;]

1 &mdash; ..... 2 &mdash; 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 pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e pelas disposições do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

3 &mdash; A alteração aos termos e condições do alvará de loteamento e do plano de pormenor de reconversão é requerida pela administração conjunta até à sua extinção, nos termos do artigo 17.º

Artigo 6.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; ..... 3 &mdash; 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, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

4 &mdash; 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, com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie e no território das freguesias onde se situa a AUGI.

Artigo 8.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; .....

3 &mdash; .....

4 &mdash; .....

5 &mdash; ..... 6 &mdash; A administração conjunta fica sujeita à inscrição no Registo Nacional de Pessoas Colectivas, para efeitos de identificação.

7 &mdash; A administração conjunta detém capacidade judiciária, dispondo de legitimidade activa e passiva nas questões emergentes das relações jurídicas em que seja parte.

Artigo 10.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; .....

a) .....

b) .....

c) .....

- d) .....
- e) Avaliar a solução urbanística preconizada, na modalidade de reconversão por iniciativa municipal;
- f) .....
- g) .....
- h) .....
- i) .....
- j) .....
- 3 &mdash; .....
- 4 &mdash; .....
- 5 &mdash; .....
- Artigo 12.º
- [&hellip;]
- 1 &mdash; .....
- 2 &mdash; .....
- 3 &mdash; .....
- 4 &mdash; Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a acta da assembleia é elaborada e assinada pela comissão de administração, devendo mencionar os interessados que hajam votado contra as deliberações aprovadas.
- 5 &mdash; 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.
- 6 &mdash; 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.
- 7 &mdash; 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.
- 8 &mdash; 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 6 do presente artigo, consoante aquele haja ou não estado presente na reunião.
- 9 &mdash; É organizado um livro de presenças nas assembleias, para efeitos de verificação da legitimidade e contagem do prazo de impugnação das respectivas deliberações. Artigo 15.º
- [&hellip;]
- 1 &mdash; .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) Representar a administração conjunta em juízo;
- h) Emitir declarações atestando o pagamento das participações devidas pelos proprietários ou comproprietários para efeito da emissão da licença de construção, ou outros actos para as quais as mesmas se mostrem necessárias, nomeadamente para efeito do disposto no artigo 30.º -A;
- i) .....
- j) .....
- l) .....

m) .....

2 &mdash; .....

3 &mdash; .....

Artigo 17.º -A

[&hellip;]

1 &mdash; Em alternativa ao disposto nos artigos 14.º e seguintes

do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro,

com a redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 60/2007,

de 4 de Setembro, a comissão de administração pode

optar por requerer informação prévia sobre o projecto

de reconversão, apresentando, para tanto, os elementos

constantas 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 &mdash; .....

3 &mdash; .....

4 &mdash; .....

5 &mdash; .....

Artigo 23.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; 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 pela Lei

n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

3 &mdash; .....

Artigo 29.º

[&hellip;]

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 pela

Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e ainda:

a) .....

b) .....

c) ..... 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 pela

Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, e ainda:

a) .....

b) .....

c) .....

Artigo 30.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; .....

3 &mdash; .....

4 &mdash; .....

5 &mdash; .....

6 &mdash; .....

7 &mdash; .....

8 &mdash; (Revogado.)

Artigo 31.º

[&hellip;]

1 &mdash; 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 pela

Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, com as seguintes

especialidades:

a) .....

b) .....

c) .....

2 &mdash; 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, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, sendo -lhe aplicável o disposto na alínea b) do número anterior.

3 &mdash; .....

4 &mdash; .....

5 &mdash; .....

Artigo 34.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; Nos instrumentos de execução dos planos previstos no Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 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 50.º

[&hellip;]

1 &mdash; 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 pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, sem prejuízo do disposto na presente lei.

2 &mdash; .....

3 &mdash; .....

4 &mdash; .....

5 &mdash; .....

Artigo 51.º

[&hellip;]

1 &mdash; ..... 2 &mdash; 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, ou ainda do exercício de actividade económica de que dependa a subsistência do seu agregado familiar.

3 &mdash; .....

Artigo 52.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; .....

3 &mdash; .....

4 &mdash; 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 pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

5 &mdash; .....

Artigo 55.º

[&hellip;]

1 &mdash; .....

2 &mdash; .....

3 &mdash; 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 pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, ou de legislação anterior, podem beneficiar do regime especial de divisão de coisa comum previsto nesta lei.

Artigo 57.º

[&hellip;]

1 &mdash; Para efeitos de aplicação da presente lei, devem as AUGI dispor de comissão de administração validamente constituída até 31 de Dezembro de 2008 e de título de reconversão até 31 de Dezembro de 2013.

2 &mdash; A câmara municipal pode delimitar as AUGI, fixando como respectiva modalidade de reconversão a iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta até 31 de Dezembro de 2011.

3 &mdash; 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

É aditado um artigo 30.º -A à Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 165/99, de 14 de Setembro, e n.º 64/2003, de 23 de Agosto, com a seguinte redacção:

«Artigo 30.º -A

Normas fiscais

1 &mdash; Nos prédios constituídos em compropriedade, o prazo de apresentação da declaração modelo 1 para efeitos de inscrição do lote na matriz a que se refere o artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, conta -se a partir da data da inscrição da aquisição do lote por divisão de coisa comum, sem prejuízo do disposto nos números seguintes. 2 &mdash; Não há lugar à inscrição de lote de terreno para construção urbana constituído pelo título de reconversão, quando a área respectiva esteja afectada à edificação, ainda que não licenciada, já inscrita na matriz.

3 &mdash; A declaração para actualização da matriz relativa a construção erigida em área urbana de génese ilegal é efectuada com base na licença de utilização respectiva, sem prejuízo de o chefe do serviço das finanças da área da respectiva situação poder promover essa actualização oficiosamente.

4 &mdash; São isentas do imposto do selo as transmissões gratuitas realizadas para cumprimento das especificações e obrigações estabelecidas pelo alvará de loteamento e pela certidão do plano de pormenor de reconversão.»

Artigo 3.º

É revogado o n.º 8 do artigo 30.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 165/99, de 14 de Setembro, e n.º 64/2003, de 23 de Agosto.

Artigo 4.º

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2008. Aprovada em 21 de Dezembro de 2007.

O Presidente da Assembleia da República, Jaime Gama.

Promulgada em 6 de Fevereiro de 2008.

Publique -se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 7 de Fevereiro de 2008.

O Primeiro -Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.