

Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com a redação dada pelos:

Lei n.º 165/99, de 14/09

Lei n.º 64/2003, de 23/08

Lei n.º 10/2008, de 20/02

Lei n.º 79/2013, de 26/12

[Lei n.º 70/2015, de 16/07](#)

[Lei n.º 71/2021, de 04/11](#)

CAPÍTULO I Do objeto

Artigo 1.º Âmbito de aplicação

1 - A presente lei estabelece o regime excecional 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 objeto 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 respetivos planos territoriais, 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 delimitam o perímetro e fixam, por sua iniciativa, a modalidade de reconversão das AUGI existentes na área do município.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as câmaras municipais podem, a requerimento de qualquer interessado, alterar o processo e a modalidade de reconversão, nos termos previstos do artigo 35.º

6 - 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 objeto de um único processo de reconversão urbanística, podendo integrar um ou mais prédios contíguos.

7 - 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.

8 - As áreas de loteamento e construções ilegais não abrangidos pelos n.os 2 e 3 são objeto de estudo com vista à sua reafetação ao uso previsto em planos territoriais.

Artigo 2.º

Regime especial de divisão de coisa comum

1 - 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.

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

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 respetivos 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 - São responsáveis pelos encargos com a operação de reconversão os titulares dos prédios abrangidos pela AUGI, sem prejuízo do disposto no número seguinte e 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 - O dever de reconversão compete, ainda, aos donos das construções erigidas na área da AUGI, devidamente participadas na respetiva matriz, bem como aos promitentes-compradores de parcelas, desde que tenha havido tradição, os quais respondem solidariamente pelo pagamento das participações devidas.

6 - Os encargos com a operação de reconversão gozam do privilégio imobiliário previsto no artigo 743.º do Código Civil, sendo graduados logo após a hipoteca prevista no n.º 3 do artigo 27.º

7 - A câmara municipal pode, mediante deliberação e após prévia audição dos interessados, suspender a ligação às redes de infraestruturas já em funcionamento que sirvam as construções dos proprietários e comproprietários que violem o seu dever de reconversão.

Artigo 4.º

Processo de reconversão urbanística

1 - O processo de reconversão é organizado nos termos da presente lei:

a) Como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários;

b) Como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor municipal ou intermunicipal da iniciativa da respetiva câmara municipal ou das câmaras municipais associadas para o efeito.

2 - Os loteamentos e planos de pormenor previstos nos números anteriores regem-se pelo disposto na presente lei e, subsidiariamente, pelo disposto no regime jurídico da urbanização e edificação e do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

3 - 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, com o consentimento dos proprietários dos lotes para os quais se requer alteração.

4 - Sempre que a sua localização atual seja inadequada, pode o plano referido no n.º 1 prever a possibilidade de transferência de edificabilidade e a inerente recuperação do solo da localização preexistente, nos termos do artigo 21.º da [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio.

Artigo 5.º

Áreas parcialmente classificadas como urbanas ou urbanizáveis

1 - Nas áreas de loteamento ou construção ilegais parcialmente classificadas como espaço urbano ou urbanizável nos respetivos planos territoriais, a operação de reconversão pode abranger a sua totalidade, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

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 respetiva matriz à data da entrada em vigor da presente lei.

2 - As áreas abrangidas por reserva ou servidão podem ser desafetadas 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, nem envolva perigo para a segurança ou para a saúde das pessoas e bens.

3 - Nos casos previstos no n.º 1, é obrigatória a alteração do plano territorial em vigor.

Artigo 6.º

Cedências e parâmetros urbanísticos

1 - As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas 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 - Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão podem também ser diversos dos definidos pelos planos territoriais em vigor se a sua aplicação estrita inviabilizar a operação de reconversão.

3 - As alterações previstas no número anterior estão sujeitas ao procedimento de alteração por adaptação, previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

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 44.º do regime jurídico da urbanização e edificação.

Artigo 7.º

Processo de legalização de construções

1 - As construções existentes nas AUGI só podem ser legalizadas em conformidade e após a entrada em vigor do instrumento que titule a operação de reconversão, nos termos do artigo 4.º

2 - A legalização das construções, no âmbito dos procedimentos de reconversão de AUGI, observa o procedimento previsto no artigo 102.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação, com as especificidades previstas nos números seguintes.

3 - A legalização só é possível se for realizada prova do pagamento dos encargos devidos pela reconversão imputáveis ao lote respetivo.

4 - A legalização é possível, ainda que não tenham sido cumpridas as normas em vigor à data em que foi executada a obra, se forem cumpridas as condições mínimas de habitabilidade 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.

5 - A legalização deve observar o previsto nos regulamentos municipais, a que se refere o n.º 7 do artigo 102.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação, relativos à concretização dos procedimentos e dos aspetos que envolvam a formulação de valorizações próprias do exercício da função administrativa, nomeadamente, às exigências técnicas que se tornaram impossíveis ou que não é razoável exigir.

6 - Para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 102.º-A do regime jurídico da urbanização e edificação, presume-se que a construção foi realizada na data da respetiva inscrição na matriz, sem prejuízo de o requerente poder ilidir esta presunção.

7 - O instrumento de reconversão estabelece o prazo em que os donos das construções com ele não conformes são obrigados a proceder às alterações necessárias.

8 - A demolição e alteração de qualquer construção para cumprimento do instrumento de reconversão não confere ao respetivo dono direito a indemnização e constitui ónus sujeito a registo predial.

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

10 - 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 7.º-A

Legalização de construções que não careçam de transformação fundiária

1 - As construções que se localizem em parcelas que não careçam de transformação fundiária, podem ser legalizadas, desde que existam arruamentos e infraestruturas de abastecimento de água e saneamento e esteja assegurado o pagamento da parte que lhes cabe nos encargos com as infraestruturas a executar ou executadas no âmbito da AUGI.

2 - A definição da comparticipação devida nos encargos com as infraestruturas é realizada pela câmara municipal, no âmbito dos custos gerais previstos no processo de reconversão da AUGI.

3 - Para efeitos do número anterior e antes do deferimento do pedido de legalização, o requerente deve celebrar com a câmara municipal, contrato relativo ao cumprimento das obrigações assumidas e prestar caução adequada, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 25.º do regime jurídico da urbanização e edificação.

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 respetivos proprietários ou comproprietários.

2 - Sem prejuízo do disposto no n.º 5 do presente artigo, os órgãos da administração conjunta são os seguintes:

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

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

4 - A anexação ou o fracionamento das AUGI já delimitadas, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 1.º da presente lei, determina a realização de nova assembleia constitutiva para a eleição das comissões de administração e de fiscalização, convocada nos termos do disposto nos n.os 2 a 5 do artigo 11.º

5 - Nas AUGI em que, nos termos do artigo seguinte, tenha assento na assembleia um número de interessados igual ou inferior a 15, as competências da comissão de administração podem ser atribuídas a um administrador único, por deliberação da assembleia constitutiva.

6 - A administração conjunta fica sujeita à inscrição no Registo Nacional de Pessoas Coletivas, para efeitos de identificação.

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

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, exceto nos casos previstos no número seguinte.

2 - Têm assento na assembleia, com preterição dos respetivos titulares inscritos, os donos das construções erigidas na área da AUGI, devidamente participadas na respetiva 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.

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 na presente 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.

7 - Os interessados que, por transmissão entre vivos do seu direito, deixem de ter assento na assembleia devem, no prazo de 15 dias, comunicar por escrito esse facto à comissão de administração, indicando igualmente o nome e a morada do novo titular, sob pena de responderem pelos danos a que a sua omissão der causa.

Artigo 10.º

Competências da assembleia

1 - Compete à assembleia acompanhar o processo de reconversão e fiscalizar os atos da comissão de administração, sem prejuízo das competências atribuídas à comissão de fiscalização.

2 - Compete ainda à assembleia:

- a) Deliberar promover a reconversão da AUGI;
- b) Eleger e destituir a comissão de administração;
- c) Eleger e destituir os representantes dos proprietários e comproprietários que integram a comissão de fiscalização;
- d) Aprovar o projeto de reconversão a apresentar à câmara municipal, na modalidade de pedido de loteamento;
- e) Avaliar a solução urbanística preconizada, na modalidade de reconversão por iniciativa municipal;
- f) Aprovar os mapas e os respetivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das participações referidos na alínea c) 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) Aprovar o projeto de acordo de divisão da coisa comum;
- i) Aprovar, após parecer da comissão de fiscalização, as contas anuais e 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 fotocópia certificada da ata que contém a deliberação da assembleia que determine o pagamento de participação nas despesas de reconversão constitui título executivo.

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 registo postal enviado 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 respetivo 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 respetiva ordem de trabalhos, e especificar que é realizada ao abrigo da presente lei.

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 receção.

8 - No decurso do prazo que medeia entre o aviso da assembleia convocada para deliberar sobre o projeto 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 respetivo número de votos;

b) Cópia do alvará de loteamento;

c) Projeto de divisão proposto.

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 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 - 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 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a ata da assembleia é elaborada e assinada pela comissão de administração, devendo mencionar os interessados que hajam votado contra as deliberações aprovadas.

5 - A ata da assembleia referente à deliberação de aprovação do projeto de acordo de divisão de coisa comum, depois de aprovada, é assinada pelos presentes.

6 - É obrigatória a publicação das deliberações produzidas, em forma de extrato, 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 - A publicação da deliberação de que foi aprovado o projeto de acordo de divisão de coisa comum deve mencionar, sob pena de invalidade, o cartório notarial onde vai ter lugar o ato referido no n.º 4 do artigo 38.º, podendo aquele ser o notário privativo da respetiva câmara municipal, mediante deliberação desta, a requerimento da comissão de administração.

8 - 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 - É organizado um livro de presenças nas assembleias, para efeitos de verificação da legitimidade e contagem do prazo de impugnação das respetivas deliberações.

Artigo 13.º **Sistema de votação**

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

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 - 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 atos 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.

8 - As comissões de administração eleitas nos termos da presente lei iniciam imediatamente a sua atividade, sem prejuízo da prestação de contas devida pela administração anterior.

Artigo 15.º

Competências da comissão de administração

1 - Compete à comissão de administração:

a) Praticar os atos necessários à tramitação do processo de reconversão em representação dos titulares dos prédios e donos das construções integrados na AUGI;

b) Celebrar os contratos necessários para a execução dos projetos e das obras de urbanização e fiscalizar o respetivo cumprimento;

c) Elaborar e submeter à assembleia de proprietários ou comproprietários os mapas e os respetivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das participações e cobrar as participações, designadamente para as despesas do seu funcionamento, para execução dos projetos, acompanhamento técnico do processo e execução das obras de urbanização;

d) 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, relativas a cada ano civil, e as contas finais;

e) Submeter os documentos a que se referem as alíneas do n.º 1 do artigo 16.º-B a parecer da comissão de fiscalização;

f) Constituir e movimentar contas bancárias;

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 atos para as quais as mesmas se mostrem necessárias, nomeadamente para efeito do disposto no artigo 30.º-A;

i) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI perante os serviços de finanças e conservatórias do registo predial, para promover, designadamente, as necessárias retificações e alterações ao teor da matriz e da descrição e o registo do alvará de loteamento, podendo fazer declarações complementares;

j) Representar os titulares dos prédios integrados na AUGI no ato notarial para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 38.º;

l) Dar cumprimento às deliberações da assembleia;

m) Prestar a colaboração solicitada pela câmara municipal, designadamente entregando documentos e facultando informações.

2 - As contas anuais, intercalares e finais, previstas na alínea d) do número anterior, devem ser elaboradas de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade, com as necessárias adaptações, e subscritas também por um técnico oficial de contas, a designar pela comissão de administração.

3 - A aprovação das contas anuais, intercalares, cujo movimento do respetivo exercício exceda (euro) 50 000 e a aprovação das contas finais da administração dependem da certificação prévia por revisor oficial de contas ou por uma sociedade de revisores, igualmente a designar pela comissão de administração.

Artigo 16.º

Destituição da comissão de administração

1 - A comissão de administração pode ser destituída por violação dos deveres gerais de administração e especiais decorrentes da presente lei, 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 ato ser eleita nova comissão.

3 - O disposto nos números anteriores não prejudica o exercício do direito, que assiste a qualquer interessado ou à câmara municipal, de requerer judicialmente a destituição da comissão de administração, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 257.º do Código das Sociedades Comerciais.

Artigo 16.º-A

Comissão de fiscalização

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

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 da presente 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) Emitir parecer sobre os mapas e os respetivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das participações pelos proprietários ou comproprietários;

e) 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 no n.º 1 no prazo de 30 dias a contar da solicitação dos mesmos, entendendo-se a omissão como parecer favorável.

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 respetiva 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 - Na penhora de quota indivisa para cobrança de participação nas despesas de reconversão, a notificação prevista no n.º 1 do artigo 781.º do Código do Processo Civil é efetuada por afixação de editais na propriedade e na sede da junta ou juntas de freguesia e pela publicação de anúncios nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 240.º do mesmo diploma.

7 - A comissão de administração deve ter disponível na respetiva sede a documentação da administração conjunta da AUGI para consulta dos interessados, em horário a fixar.

8 - A comissão de administração remete à câmara municipal e ao serviço de finanças da localização da AUGI as contas anuais, intercalares e finais da administração conjunta.

Artigo 17.º

Cessação da administração conjunta

1 - A administração conjunta dos prédios integrados na AUGI só se extingue após a receção definitiva das obras de urbanização pela câmara municipal e a aprovação das contas finais da administração.

2 - A ata da assembleia que aprove as contas finais da administração conjunta consigna qual a entidade responsável pela guarda da documentação da AUGI por um período de cinco anos.

CAPÍTULO IV
Do processo de reconversão

SECÇÃO I
Reconversão por iniciativa dos particulares

Artigo 17.º-A
Informação prévia

1 - A comissão de administração pode optar por requerer informação prévia sobre o projeto de reconversão nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e edificação.

2 - O pedido de informação prévia deve ser apresentando apenas com os elementos constantes das alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 18.º e a ata da reunião da assembleia com as deliberações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 10.º

3 - Na falta de qualquer dos elementos referidos no número anterior deve o pedido ser rejeitado.

4 - (Revogado.)

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 projeto de reconversão subsequente.

Artigo 18.º
Licenciamento da operação de loteamento

1 - As operações de loteamento no âmbito da reconversão de AUGI estão sujeitas ao procedimento de licenciamento previsto no regime jurídico da urbanização e edificação, com as adaptações previstas na presente lei, e são instruídas com os seguintes elementos:

a) Certidão do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;

b) Memória descritiva e justificativa, que, em especial, deve fundamentar, se for o caso, a aplicação do regime especial previsto no artigo 6.º da presente lei e indicar quais as construções a manter e a demolir e as soluções previstas para a realização das expectativas dos interessados;

c) Levantamento topográfico da AUGI;

d) Planta que evidencie a realidade atual da AUGI e, nomeadamente, a repartição do solo emergente do loteamento de génese ilegal, com a indicação concreta da implantação, da área de construção, do número de pisos, das cêrceas e das 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) Planta síntese do loteamento pretendido;

f) Listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à planta referida na alínea d) e à certidão registral;

g) Fotocópia certificada das atas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas a), b) e d) do n.º 2 do artigo 10.º

2 - Após a aprovação do loteamento e para efeitos de apresentação de comunicação prévia das obras de urbanização, são apresentados na câmara municipal os seguintes elementos:

a) Projetos das redes viária, de eletricidade, de águas e 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 e o mapa contendo o valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal, nos termos 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 - É sempre dispensada a apresentação de estudo de impacte ambiental.

Artigo 19.º
Apreciação liminar

A câmara municipal pode, em sede de apreciação liminar, por uma só vez e no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido de licença da operação de loteamento ou da apresentação da comunicação prévia das obras de urbanização, solicitar os elementos instrutórios em falta que sejam indispensáveis ao conhecimento do pedido e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida.

Artigo 20.º
Consultas

1 - As consultas relativas às operações de loteamento são efetuadas nos termos dos artigos 13.º a 13.º-B do regime jurídico da urbanização e edificação.

2 - (Revogado.)

3 - (Revogado.)

4 - (Revogado.)

5 - Os pareceres das entidades consultadas devem ser acompanhados de uma solução que permita o deferimento da pretensão.

6 - (Revogado.)

Artigo 21.º
Retificações e alterações

1 - As retificações e alterações efetuadas em conformidade com os pareceres referidos no n.º 5 do artigo anterior não carecem de nova consulta.

2 - As retificações e alterações efetuadas integram-se no processo em apreciação.

Artigo 22.º
Vistoria

1 - No prazo de 30 dias a contar da receção do pedido, 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 - Realizada a vistoria, lavrar-se-á auto onde constem circunstanciadamente as situações de desconformidade constatadas e o estado de execução das infraestruturas.

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 previsto no regime jurídico da urbanização e edificação.

3 - A reposição só não tem lugar se o interessado provar em audiência prévia que a construção ou obra é anterior à data da assembleia da AUGI que deliberou promover a reconversão.

Artigo 24.º

Deliberação sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento

1 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento no prazo de 45 dias a contar da receção do pedido.

2 - A câmara municipal só pode indeferir a pretensão nos casos seguintes:

- a) Desrespeito pelas prescrições da presente lei;
- b) Desconformidade do pedido com os planos territoriais 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 respetivo 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 - Quando a proposta de decisão prevista no n.º 1 for desfavorável, deve a mesma ser precedida de audiência prévia da comissão de administração, devendo ser fixado um prazo não inferior a 15 dias.

7 - No caso da proposta de decisão ser favorável, deve a deliberação ser objeto de consulta pública, nos termos previstos em regulamento municipal.

Artigo 25.º

Comunicação prévia de obras de urbanização

As obras de urbanização em área abrangida por operação de loteamento estão sujeitas ao procedimento de comunicação prévia, previsto no regime jurídico da urbanização e edificação, com as adaptações previstas na presente lei, nomeadamente no n.º 2 do artigo 18.º e do artigo 19.º

Artigo 26.º

Comparticipação nos custos das obras de urbanização

1 - A comunicação prévia das obras de urbanização deve definir os custos de execução das obras de urbanização e o valor da caução legal, nos termos definidos em regulamento municipal.

2 - A comunicação prévia deve, ainda, fixar a quota de participação de cada lote nos custos de execução das obras e da caução legal.

3 - Se outro critério não for adotado mediante regulamento municipal, cada lote participa na totalidade dos custos referidos no número anterior na proporção da área de construção que lhe é atribuída em relação à área total de construção de uso privado prevista no projeto de loteamento.

Artigo 27.º

Caução de boa execução das obras

1 - A caução de boa execução das obras de urbanização é prestada nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação.

2 - (Revogado.)

3 - Na falta da prestação de caução, nos termos de regulamento municipal, considera-se que a caução é prestada por primeira hipoteca legal sobre todos os lotes que integram a AUGI.

4 - A hipoteca legal é registada oficiosamente no ato de descrição dos lotes constituídos, com base no respetivo título da operação de loteamento.

5 - 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.

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 participações não estejam em mora.

7 - O prazo de receção definitiva das obras de urbanização é de um ano contado da data da receção provisória.

Artigo 28.º

Publicidade da deliberação sobre o pedido de loteamento

A deliberação final sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento é tornada pública no prazo de 15 dias por edital a afixar na propriedade, na sede do município e da junta ou juntas de freguesia e por anúncio publicado em dois dias consecutivos num dos jornais de divulgação nacional.

Artigo 29.º

Alvará de loteamento

1 - Na sequência da deliberação final sobre o pedido de loteamento, a câmara municipal emite o alvará de loteamento nos prazos e termos previstos no regime da urbanização e edificação.

2 - O alvará de loteamento deve conter as especificações previstas no regime jurídico da urbanização e edificação e, ainda:

a) 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 8 do artigo 7.º;

b) O valor absoluto e a quota de comparticipação de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;

c) O valor das taxas de urbanização cujo pagamento haja sido diferido para momento posterior à respetiva emissão, devendo esta especificação constar da inscrição do alvará de loteamento na conservatória do registo predial.

Artigo 30.º

Atos de registo predial e deveres fiscais

1 - A retificação na descrição predial da área de prédio integrado em AUGI, quando promovida pela comissão de administração, não carece de prévia retificação 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 da 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 no serviço de finanças de cópia do alvará de loteamento.

5 - 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.

6 - É dispensada a inscrição intermédia em nome dos titulares de quota do prédio indiviso integrado em AUGI que faça parte de herança indivisa, para efeitos do registo de aquisição do lote por divisão da coisa comum que continue a integrar a mesma herança.

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

8 - (Revogado.)

Artigo 30.º-A

Normas fiscais

1 - 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 - Não há lugar à inscrição de lote de terreno para construção urbana constituído pelo título de reconversão, quando a área respetiva esteja afeta a edificação, ainda que não licenciada, já inscrita na matriz.

3 - A declaração para atualização da matriz relativa a construção erigida em área urbana de génese ilegal é efetuada com base na autorização de utilização respetiva, sem prejuízo de o chefe do serviço das finanças da área da respetiva situação poder promover essa atualização officiosamente.

4 - 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.

SECÇÃO II

Reconversão por iniciativa municipal

Artigo 31.º

Processos de reconversão por iniciativa municipal

1 - A reconversão por iniciativa municipal através de operação de loteamento segue o disposto no artigo 7.º do regime jurídico da urbanização e edificação, com as seguintes especificidades:

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 atos de aprovação estão sujeitos ao regime previsto nos artigos 28.º, 29.º e 30.º, com as necessárias adaptações.

2 - A reconversão por iniciativa municipal através da elaboração de plano de pormenor segue o regime previsto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, devendo a deliberação que aprova o plano conter os elementos previstos na alínea b) do número anterior.

3 - O plano de pormenor que aprova a reconversão pode alterar o plano diretor municipal ou o plano de urbanização, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

4 - A certidão do plano de pormenor substitui o alvará de loteamento para efeitos de registo predial.

5 - Mostrando-se necessário proceder à reconversão de uma área territorial integrada em dois municípios distintos, pode ser elaborado um plano de pormenor intermunicipal, nos termos da legislação aplicável.

6 - As despesas de elaboração do processo de reconversão constituem encargos da urbanização.

Artigo 32.º

Modalidades de reconversão por iniciativa municipal

1 - A reconversão de iniciativa municipal pode assumir as seguintes modalidades:

- a) Com o apoio da administração conjunta;
- b) Sem o apoio da administração conjunta.

2 - A reconversão com o apoio da administração conjunta é objeto 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 atos previstos na presente lei relativos à emissão do título de reconversão e execução integral das infraestruturas.

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.

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 ao serviço de finanças, bem como 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 respetivos emolumentos, após a feitura do registo.

Artigo 33.º

Garantia da execução das infraestruturas

1 - Quando, nos termos do artigo anterior, seja da competência da câmara municipal a execução total ou parcial das infraestruturas, 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 comparticipações nos encargos da urbanização pelos interessados a que se refere o artigo 9.º é assegurado nos termos dos artigos 26.º e 27.º

Artigo 34.º

Medidas complementares

1 - 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.

2 - Nos instrumentos de execução dos planos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, 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 respetiva comissão de administração.

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 alteração do processo ou da modalidade de reconversão, devendo, para o efeito, apresentar a sua proposta e a respetiva justificação.

2 - A câmara municipal aprecia o pedido no prazo de 90 dias, findo o qual se considera o mesmo indeferido tacitamente.

3 - Nos casos previstos neste artigo, a câmara municipal delibera, no prazo previsto no número anterior, após audição da comissão de administração, quando esta já esteja constituída.

CAPÍTULO V **Da divisão da coisa comum**

Artigo 36.º

Modalidades de divisão

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

2 - Presumem-se assegurados, para efeitos do artigo 72.º do Código do Registo Predial, os encargos de natureza fiscal correspondentes às transmissões operadas na divisão de coisa comum do prédio ou prédios integrados na AUGI.

SECÇÃO I

Divisão por acordo de uso

Artigo 37.º

Requisitos

1 - A divisão por acordo de uso só é possível quando conste do alvará ou da deliberação municipal que aprove o plano de pormenor a 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
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 impugnação da deliberação que haja aprovado o projeto de divisão restringe-se aos lotes objeto de controvérsia e é também proposta contra os interessados a quem esses lotes são atribuídos.

3 - O interessado que impugnar judicialmente a deliberação deve apresentar no cartório notarial respetivo ou, sendo caso disso, no notário privativo da câmara municipal, 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 projeto de divisão aprovado na assembleia e das alterações resultantes das decisões das ações de impugnação, se for esse o caso.

5 - A escritura é realizada no cartório notarial ou no notário privativo da câmara municipal, mencionados 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 ato com base em irregularidade da convocatória ou da ata da assembleia que não tenha sido objeto de impugnação dos interessados.

7 - Ficam especialmente arquivados os seguintes documentos:

- a) Fotocópia certificada da ata 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) Exemplos 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
Registo predial

1 - A deliberação da assembleia e a escritura a que se refere o artigo anterior podem ter lugar antes de efetuada 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 respetiva assembleia.

SECÇÃO II
Divisão judicial

Artigo 40.º
Regime

As ações 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
Processo

1 - A petição é instruída especialmente com o título de reconversão, o projeto de divisão proposto, o mapa de tornas, se a elas houver lugar, e ainda os documentos que habilitem o tribunal à decisão a que se refere o n.º 2 do artigo 42.º

2 - Com a petição e contestação, são indicados todos os meios de prova.

3 - Os interessados são citados para contestar no prazo de 15 dias, sendo advertidos, no ato de citação, de que a falta de contestação importa a admissão dos factos alegados e do projeto de divisão proposto.

4 - A citação é efetuada por carta registada com aviso de receção, presumindo-se que a residência do citando é a que consta da inscrição do seu direito no registo predial.

5 - (Revogado.)

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

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

8 - A substituição por falecimento, mesmo em data anterior à propositura da ação, do titular de quota indivisa do prédio que continue como tal inscrito no registo predial segue também o regime dos n.os 1 e 2 do artigo 263.º do Código do Processo Civil e não determina a suspensão da instância e a nulidade dos atos subsequentes.

9 - Sendo junta aos autos certidão do assento de óbito respetiva e se os respetivos herdeiros não promoverem simultaneamente a sua habilitação, é de imediato e oficiosamente ordenada a citação edital dos sucessores incertos da parte falecida, aplicando-se subsequentemente o disposto nos n.os 2 e seguintes do artigo 355.º do Código do Processo Civil.

10 - 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 294.º do Código de Processo Civil; da decisão proferida cabe apelação, que sobe nos próprios autos e tem efeito suspensivo.

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

12 - É dispensado o louvado dos peritos para a composição dos quinhões.

13 - 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 objeto de controvérsia.

2 - Na falta de acordo, o juiz adjudica os lotes objeto 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 diretor de serviço 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 respetiva liquidação no prazo de 30 dias.

CAPÍTULO VI **Disposições gerais**

Artigo 45.º

Loteadores ilegais

1 - Consideram-se loteadores ilegais os proprietários ou comproprietários que hajam celebrado negócios de venda de parcelas, de quotas indivisas e de promessa de compra e venda com autorização de ocupação, tendo por objeto os prédios integrantes da AUGI, que possibilitaram o seu parcelamento físico.

2 - Nos prédios submetidos a operação de loteamento ilegal presume-se que o loteador ilegal pretendeu integrar no domínio público municipal as áreas que afetou a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva.

3 - A presunção a que se refere o número anterior é ilidível judicialmente por ação 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 ação 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 46.º

Manutenção de construções

A assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, pode autorizar excecionalmente a manutenção de construções que não preencham os requisitos necessários à legalização das construções, mediante aprovação do regulamento municipal.

Artigo 47.º

Arrendamento

A necessidade de realização de obras de demolição ou de remodelação ou restauro profundos, cominadas pelo título de reconversão da AUGI, pode justificar a denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.

Artigo 48.º

Áreas insuscetíveis de reconversão urbanística

1 - Até final de 2005, a câmara municipal elabora uma carta, que remete à Direção-Geral do Território, identificando as áreas a que se refere o n.º 7 do artigo 1.º

2 - Para as áreas referidas no número anterior são elaborados até final de 2007 os estudos da sua reafetação ao uso previsto nos planos territoriais.

3 - No mesmo prazo a que se refere o número anterior, e em simultâneo com o estudo de reafetação, devem ainda as câmaras municipais proceder ao levantamento exaustivo dos agregados familiares que tenham habitação própria permanente nas edificações a desocupar e 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 afetação da mesma a habitação própria e permanente do agregado, a identificação e composição deste último e respetivos rendimentos.

4 - Aprovado o levantamento pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IHRU, I. P., os realojamentos poderão ser efetuados 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.

5 - A não comprovação da afetação 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 fator excludente do direito a realojamento.

Artigo 49.º
Taxas

A assembleia municipal pode aprovar no respetivo regulamento valores e condições de pagamento especiais para as taxas decorrentes da operação de reconversão, incluindo a dispensa de caução, sem prejuízo da emissão do respetivo título.

Artigo 50.º
Execução das obras pela câmara municipal

1 - A câmara municipal pode promover a realização das obras de urbanização por conta dos proprietários.

2 - A execução das obras referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efetuam-se nos termos dos artigos 107.º e 108.º do regime jurídico da urbanização e edificação.

3 - A câmara municipal pode, ainda, acionar a caução prevista no artigo 27.º

Artigo 50.º-A
Custos com as obras de urbanização

1 - A assembleia municipal pode determinar, sob proposta da câmara municipal, que os custos com a realização de obras de urbanização em processos de reconversão de AUGI, sejam assumidos pelo município.

2 - Nas situações a que se refere o número anterior, os municípios podem utilizar as receitas afetas ao fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 62.º da [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio.

Artigo 51.º
Legalização condicionada de obras particulares

1 - A câmara municipal pode legalizar condicionadamente a realização de obras particulares conformes com o projeto de loteamento aprovado, desde que as participações devidas imputáveis à parcela se achem integralmente satisfeitas e seja observado o disposto nos n.os 2 e seguintes do artigo 7.º

2 - A legalização a que respeita o presente artigo só pode ter lugar quando o requerente invoque e prove a necessidade urgente de habitação própria e permanente, de dotar a construção existente de condições de habitabilidade ou, ainda, do exercício de atividade económica de que dependa a subsistência do seu agregado familiar.

3 - A autorização 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 efetuada a notificação.

3 - O auto contém obrigatória e expressamente a identificação do funcionário municipal, das testemunhas e do notificado, a data, hora e local da diligência e as razões de facto e de direito que a justificam, a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra, bem como das cominações legais para o seu incumprimento.

4 - Determinado o embargo, pode o presidente da câmara municipal ordenar a demolição da obra, nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação.

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 na presente lei carece de licenciamento.

Artigo 54.º
Medidas preventivas

1 - A celebração de quaisquer atos ou negócios jurídicos entre vivos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos carece de parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios.

2 - O parecer previsto no número anterior só pode ser desfavorável com fundamento em que o ato ou negócio visa ou dele resulta parcelamento físico em violação ao regime legal dos loteamentos urbanos, nomeadamente pela exiguidade da quota ideal a transmitir para qualquer rendibilidade económica não urbana.

3 - O parecer é emitido no prazo de 45 dias, entendendo-se a sua omissão como parecer favorável.

4 - São nulos os atos ou negócios jurídicos celebrados em violação do disposto no n.º 1 do presente artigo, tendo também a câmara municipal legitimidade para promover a respetiva declaração judicial.

Artigo 55.º
Processos iniciados

1 - A presente lei aplica-se aos processos em apreciação à data da sua entrada em vigor, a requerimento dos interessados, aproveitando-se os elementos úteis já existentes.

2 - 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 objeto de loteamento ilegal e que já disponham de alvará de loteamento emitido nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação, ou de legislação anterior, podem beneficiar do regime especial de divisão de coisa comum previsto nesta lei.

Artigo 56.º

Comparticipação nos custos das obras de urbanização

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 - Os juros dos empréstimos bancários contraídos pelos 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 56.º-A

Informação sobre os processos de reconversão

1 - Com vista à enunciação e elaboração de medidas adequadas à conclusão dos respetivos processos, o município comunica à Direção-Geral do Território e à comissão de coordenação e desenvolvimento regional respetiva, um levantamento rigoroso e exaustivo dos processos de reconversão ainda em curso.

2 - Os municípios devem elaborar o levantamento das AUGI nos termos e condições publicitados pela Direção-Geral do Território, no seu sítio da Internet, no prazo de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, e devem comunicar esses levantamentos às entidades referidas no número anterior, no prazo de um ano a contar dessa publicitação.

3 - A Direção-Geral do Território apresenta à Assembleia da República, de dois em dois anos, até 1 de março, o Relatório de Estado das AUGI, que integra um diagnóstico atualizado sobre os processos de reconversão, com dados referentes ao final do ano anterior, incluindo recomendações e medidas que possam contribuir para a conclusão dos processos.

Artigo 56.º-B **Plano de formação**

1 - A Direção-Geral do Território, em articulação com a Direção-Geral das Autarquias Locais, as comissões de coordenação e desenvolvimento regional e a Associação Nacional de Municípios Portugueses, promove um plano de formação para os trabalhadores em funções públicas da administração central do Estado e das autarquias locais, com vista a garantir a aplicação uniforme das disposições legais atinentes à reconversão urbanística de áreas de génese ilegal.

2 - O plano de formação referido no número anterior visa capacitar os técnicos com intervenção direta nos processos de reconversão urbanística de áreas de génese ilegal, e, bem assim, promover a disseminação de boas práticas para a resolução célere destes processos.

Artigo 57.º **Prazos**

1 - Para efeitos de aplicação da presente lei, as AUGI devem dispor de comissão de administração validamente constituída até 31 de dezembro de 2024 e de título de reconversão até 31 de dezembro de 2026.

2 - A câmara municipal pode delimitar as AUGI, fixando como respetiva modalidade de reconversão a iniciativa municipal sem o apoio da administração conjunta até 31 de dezembro de 2024.

3 - 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