

Áreas Urbanas de Génesse Ilegal

Kit AUGI





www.cm-matosinhos.pt

As AUGI (Áreas Urbanas de Génese Ilegal) de Matosinhos são uma conhecida preocupação da Câmara Municipal de longa data. Muito antes da promulgação da Lei 91/95 de 14 de Setembro, já na década de 80, existiam 61 processos AUGI de reconversão do território.

Nos anos 90, salvo penosas excepções, foram infra-estruturados a quase totalidade dos arruamentos em AUGI, independentemente da sua condição ilegal, por se considerar que não era possível viver em condições de precariedade como aquelas a que se assistia.

De 2000 em diante, foram feitos esforços ao nível regulamentar, no sentido de dissipar no tempo a dívida daquelas infra-estruturas ao município. Para que o obstáculo à legalização não fosse monetário, está determinado em regulamento o diferimento do pagamento das infra-estruturas e taxas devidas pelo processo de loteamento para o processo de construção, usufruindo a população em AUGI desta contrapartida. Quer isto dizer, que esta população tem acesso aos seus lotes individualizáveis sem que, para tal, tenham de recorrer a um esforço económico no presente. Podem, deste modo, fazer herdar, pedir um empréstimo bancário, usufruir, de um modo geral, do seu lote.

Não obstante esta aparente facilidade, o processo de reconversão foi, é e será doloroso – não é fácil a legalização, comporta sacrifícios, tempo dispendido, dinheiro gasto. Nem sempre as acções tomadas foram as mais acertadas. Mas como uma criança, só cai quem quer aprender a andar.

Sabemos que para o último esforço, para ter acesso total àquilo que já foi investido nos lotes e nas habitações, é necessário, ainda, um derradeiro investimento sem o qual o trabalho de uma vida não pode ser recompensado com um bem que possamos chamar de verdadeiramente nosso.

Não se trata esta missiva, no entanto, de uma promessa de milagres. Alguns poderão não ter uma solução fácil para os seus casos. Trata-se, antes, de afirmar o total compromisso que esta gestão assume para convosco em enfrentar juntos a adversidade.

No desempenho da sua função social e económica, a Câmara pretende proporcionar a todos os comproprietários as condições tendentes à legalização das compropriedades em AUGI. Este é um apelo ao dever de legalização de todos os interessados. Sabemos que a Lei responsabiliza claramente a população residente em AUGI. Sentimo-nos, no entanto, no dever moral de ajudar a resolver o problema da ilegalidade a quem contribuiu para a construção deste concelho tal como hoje o conhecemos. Hoje, com metade das AUGI detentoras de um Alvará de Loteamento, temos ainda pela frente um árduo trabalho de reconversão do restante território.

Mas só podemos ajudar, se formos ajudados, se houver também da vossa parte iniciativa, para formarmos uma só equipa. Por ironia, só os comproprietários têm o direito de decidir sobre a sua propriedade. Só os comproprietários podem reunir numa assembleia para escolher, de entre os seus, quem eleger para os representar de uma forma efectiva perante as instituições públicas e privadas com as quais a AUGI tem que lidar. Mas acima de tudo, serve a Lei para estabelecer dentro da compropriedade um estatuto – a democracia. Se aderirem à Lei, não mais será a maioria dos comproprietários dependentes da “ovelha negra” que não quer legalizar. Se a maioria o determinar, assim será feito!

Eleja a sua comissão de administração conjunta, estabeleça as regras de democracia nessa família à força que é a sua AUGI. Tome o seu destino nas mãos.

A Câmara só pode assistir, incentivar, apoiar, nutrir esta vontade de legalidade. O que a lei não lhe permite é votar numa assembleia que não é a sua.

O Presidente da Câmara



Dr. Guilherme Pinto

Ficha Técnica

Título

Áreas Urbanas de Génese Ilegal
Kit AUGI

Edição

Câmara Municipal de Matosinhos

Autoria

João Quintão

Coordenação

Gabinete de Comunicação e Imagem

Design

Nuno Leal

Execução Gráfica

Rocha AG

Depósito Legal

263157/07

Agosto 2007

Introdução

Ao longo de todos estes anos em que a Câmara tem vindo a emitir Alvarás de Loteamento em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), tem-se verificado que um dos factores decisivos à resolução dos problemas inerentes à reconversão do território é uma organização sólida dos comproprietários.

Desde a entrada em vigor da Lei 91/95 de 2 de Setembro, e subsequentes alterações, os comproprietários passaram a dispor de uma poderosa ferramenta de reconversão: a assembleia de comproprietários.

A assembleia vem permitir ultrapassar o problema da existência de comproprietários adversos à legalização das propriedades, ao instaurar um princípio democrático, de decisão favorável à maioria dos votos, resolvendo assim os eventuais impasses. Acima de tudo, o que esta lei trata é de devolver aos comproprietários o poder sobre o que é seu de direito, a compropriedade.

É neste contexto que a Câmara apresenta o KIT AUGI, uma compilação da documentação básica necessária para que todos os interessados possam fazer a reconversão pelo seu próprio mote. Com a ajuda da Câmara Municipal e das Juntas de Freguesia, os comproprietários mais voluntariosos podem dar os primeiros passos para uma reconversão consequente, onde quem tem vontade de legalizar possa avançar sem receios das opiniões mais reticentes ou críticas. Afinal, quem decide não é quem tem iniciativa, mas a assembleia de comproprietários por voto maioritário.



Como gerir assembleias de comproprietários

Algumas sugestões

Não é fácil gerir um grupo de pessoas com problemas e preocupações distintos e muito o menos o será numa assembleia de comproprietários. Nesse sentido, procedeu-se à elaboração de um conjunto de tópicos destinados a serem seguidos pelas comissões de administração proponentes ou já formadas, com o objectivo de levarem a bom porto as sessões de trabalho necessárias á legalização da Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), evitando conflitos e reunindo consensos.

De acordo com o Código Civil, uma Assembleia de Comproprietários só deverá começar meia-hora depois da hora para a qual estava marcada e quando é reunido quórum (número necessário de pessoas que seja representativo da maioria. Nesse espaço de tempo de espera deve:

1. Ser conferida a lista dos presentes, a sua quota-parte na compropriedade e respectiva força de voto (que deve ser contabilizada a partir da respectiva área, sempre que exista levantamento topográfico dos lotes);
2. Serem reunidas as procurações que comproprietários passaram a outrem por não poderem estar presentes. Atenção: o facto de ser família não determina qualquer direito de voto a um filho pelo pai ou vice-versa;
3. Todos os comproprietários, sem excepção, devem assinar a folha de presenças.

Deste modo a assembleia pode começar na hora estipulada e sem atrasos.

A assembleia constitutiva é a mais complicada das assembleias, uma vez que ninguém está habituado aos procedimentos. É também nesta primeira assembleia que a maior parte dos conflitos se expressam e onde a ordem se estabelece. As assembleias seguintes serão já mais “familiares” e ordeiras, embora não seja esta uma regra absoluta. Deve-se, portanto, dar alguma liberdade de expressão (direito que deverá ser sempre atendido) que permita a libertação de alguma frustração acerca do processo em curso: ou porque demora muito, ou porque custa dinheiro, ou porque as expectativas são distintas daquilo que é a realidade. Enfim, este é o local para se falar sobre a compropriedade.

Devem, todavia, existir limites para esta demonstração uma vez que, se a situação sair fora do controle, não se conseguirá trabalhar nem deliberar os assuntos previstos em ordem de trabalhos.

Porque, impreterivelmente, há decisões a serem tomadas, sugere-se que sejam tomados em consideração os seguintes aspectos:

1. A ordem de trabalhos expressa na convocatória é o “motor” que impele o desenvolvimento da assembleia: todos os pontos dessa ordem devem ser obrigatoriamente votados e ser registado em acta o resultado dessas votações.
2. Cada ponto da ordem de trabalhos deve ter uma breve apresentação prévia para que as pessoas estejam conscientes do teor do assunto em voto.
3. Qualquer pessoa poder votar contra, abster-se ou votar a favor dos assuntos em discussão. A partir de um certo ponto, quando já são conhecidas as posições de cada um, não é necessário “convencer o outro”. A votação exprimirá a vontade da maioria e cada qual é livre de manter a sua opinião.

4. No caso de existirem contestatários à comissão de administração proponente, devem ser convidados, ou a integrarem a mesma, ou a fazerem parte da comissão de fiscalização, de onde muito perto poderão fiscalizar as actividades da comissão de administração. Desta maneira, existe uma imediata pacificação das partes, uma vez que todos são chamados à responsabilização dos actos e ao exercício do seu direito de comproprietário.

5. Caso haja alguém que saia da sala antes de terminada a assembleia deve ser registado o nome dessa pessoa e o motivo pelo qual se retira, para que os restantes comproprietários possam ser testemunhas do facto, através da assinatura da acta.

6. Todos os comproprietários, sem excepção, devem assinar a acta, que deverá ser preferencialmente elaborada durante a própria assembleia.

Perguntas mais frequentes

O meu terreno está ilegal. Posso legalizá-lo individualmente?

Não, se a propriedade se encontra repartida em avos, os lotes não são ainda oficialmente reconhecidos, estando num regime de compropriedade. Isto significa que, perante a Lei, os comproprietários, embora tenham o direito à propriedade, não têm uma parte atribuída, o talhão de cada um é de todos e vice-versa. É como se fosse uma espécie de uma herança sobre a qual não se fizeram ainda partilhas.

O meu terreno está ilegal. O que é que eu posso fazer para o legalizar?

A legalização está na sua mão. Comece por consultar a sua Junta de Freguesia, ou a Câmara Municipal de Matosinhos, através do telefone 22 939 09 00 e marque uma audiência. Para esta audiência, traga todos os documentos que tem sobre o seu terreno, principalmente a Certidão da Conservatória do Registo Predial.

Já pago contribuição há vinte anos. Como é possível que o meu lote não esteja legal?

A contribuição autárquica (agora IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis) destina-se a assegurar o bom funcionamento do "grande condomínio" que é o concelho de Matosinhos. A contribuição (IMI) não é a paga pelo Alvará de loteamento ou construção, mas sim, o garante de que a autarquia dispõe do dinheiro necessário para a realização de todo tipo de acções necessárias ao bom funcionamento do território que, por seu lado, nos traz desenvolvimento e bem estar.

O que é a RECONVERSÃO?

A reconversão é o acto de legalizar um terreno que "nasceu" ilegal, geralmente um campo ou bouça, vendido aos talhões. A reconversão não é apenas o processo de loteamento, mas principalmente a divisão de coisa comum, ou seja, a individualização dos lotes. São necessários os seguintes passos: registar ou regularizar as escrituras na Conservatória do Registo Predial, elaborar um projecto de loteamento e, no fim, fazer a divisão de coisa comum.

Quem é que faz a RECONVERSÃO?

A reconversão só pode ser levada a cabo pelos comproprietários. Só estes tem direito à propriedade e apenas estes podem decidir o que fazer com a mesma. É um direito consagrado.

Por este mesmo motivo não pode a Câmara Municipal obrigar à reconversão. De acordo com a Lei 91/95 de 2 de Setembro, são os comproprietários que devem iniciar o processo. O direito à propriedade acarreta o dever de cuidar dela, o que neste caso significa legalizar.

Quais os benefícios da RECONVERSÃO?

A reconversão traz o benefício principal de tornar legal a posse da sua propriedade. Só com a legalização do lote, podem os comproprietários vender, fazer herdar, pedir um empréstimo ao banco. Só a legalização compensa o investimento feito com as economias de uma vida, de contrário, é dinheiro investido numa parcela de terreno que é de todos e não é de nenhum comproprietário, e pior, só se pode decidir sobre a mesma com a autorização dos outros. É o contrário do pretendido por quem tão arduamente trabalhou uma vida inteira.

É através do processo de loteamento que se resolve o problema da compropriedade?

Não, o processo de loteamento é apenas uma das tarefas da compropriedade como explicado anteriormente. Os comproprietários devem reunir-se numa assembleia e formar uma Comissão de Administração Conjunta (CAC) composta por três comproprietários que representarão todos os outros no processo de reconversão, perante as entidades intervenientes no processo.

Mas já gastei muito dinheiro neste processo. Que garantias tenho de que não me enganam outra vez?

Porque legalizar o terreno custa dinheiro, leva tempo e dá trabalho, os comproprietários elegem também na assembleia constitutiva da administração conjunta uma Comissão de Fiscalização (CF) composta por outros três comproprietários que fiscalizarão de perto a CAC e as suas contas. Para além disso, a compropriedade deve ter um Técnico Oficial de Contas (TOC) e prestar contas ao Estado anualmente, o que garante que todas as contas devem estar em ordem e explicadas.

E na assembleia quem é que manda? Quem é que vota? E se algum comproprietário não comparecer?

Todos os comproprietários têm iguais direitos. Nenhum tem mais autoridade que o outro. As decisões são aprovadas por maioria de votos de todos os presentes na Assembleia. Desde que haja quórum, tudo o que for aprovado em Assembleia obriga a todos os comproprietários, mesmo os que tenham faltado. A Comissão eleita não toma decisões autonomamente, pelo contrário, executa as decisões da Assembleia, tomadas por maioria de votos.

E se algum comproprietário não respeitar as decisões da Assembleia? O que é que se pode fazer?

É obrigatório respeitar as decisões da Assembleia. A CAC tem poderes para obrigar qualquer comproprietário a respeitar as decisões da Assembleia. Caso não o façam, a CAC suporta-se no Tribunal, que intervém e executa as decisões constantes nas actas das Assembleias, por coacção ou penhora. Este é o instrumento legal que o assegura.

Quais são as entidades externas com as quais a Comissão tem que contactar? E para quê?

São três as entidades externas: 1ª - A Conservatória do Registo Predial, para verificar a legitimidade dos comproprietários, bem como a área da compropriedade, caso seja necessário. 2ª - A Câmara Municipal de Matosinhos, para obtenção do Alvará de Loteamento, após aprovação e decisão da Assembleia. 3ª - Notário, para registo dos lotes, após votação na assembleia da divisão de coisa comum.

Além da formação da CAC, quais são os outros órgãos que é preciso organizar?

É necessário eleger a CF (Comissão de Fiscalização) composta por três comproprietários que não os da Comissão de Administração Conjunta, para fiscalizar a contabilidade da AUGI. A contabilidade é elaborada pela CAC e aprovada pela CF para depois ser apresentada em assembleia de comproprietários que, por sua vez, a aprovará.

Por falar em contas, como é que estas se organizam e quanto pode custar todo o processo de legalização?

Há vários custos envolvidos: o custo das despesas correntes da AUGI, como sejam a contabilidade, cartas, anúncios de jornal, etc.; o custo do projecto de loteamento; o custo das escrituras públicas de divisão de coisa comum, e outros. Estes custos não podem ser calculados pela Câmara pois são de entidades externas. No entanto, os maiores custos são os devidos pela TMU (Taxa Municipal de Urbanização) e comparticipação em infra-estruturas, onde se estima um valor médio de 20 euros por cada metro quadrado construído.

Em que fase do processo devo pagar a TMU e comparticipação em infra-estruturas?

Está determinado em regulamento municipal o diferimento do pagamento das infra-estruturas e taxas devidas pelo processo de loteamento para o processo de construção, usufruindo a população em AUGI desta contrapartida. Quer isto dizer que esta população tem acesso aos seus lotes individualizáveis sem que, para tal, tenham de recorrer a um esforço económico no presente. Podem, deste modo, fazer herdar, pedir um empréstimo bancário; usufruir de um modo geral do seu lote. Ou seja, legalizar não tem custos imediatos a pagar à Câmara, para além do custo do processo.

Tenho já o Alvará de Loteamento. Posso legalizar a construção?

A emissão do Alvará de Loteamento não dá acesso imediato ao lote. O processo de reconversão e a individualização dos lotes só termina com a divisão de coisa comum no notário, e consequente registo do mesmo na Conservatória do Registo Predial. Só com uma certidão de teor da Conservatória do Registo Predial é possível legalizar a construção.

Tenho já um Alvará de Loteamento, mas não consigo a Divisão de Coisa Comum, porque um dos comproprietários se recusa a colaborar. Como é que a Lei me pode ajudar?

A Lei 91/95 aplica-se em qualquer fase do processo de reconversão, para evitar que AUGI com Alvarás já emitidos tenham de fazer a divisão de coisa comum por via litigiosa, em tribunal, o que acarretaria uma maior despesa e tempo gasto.



Áreas Urbanas de Génese Ilegal

*Organização da Compropriedade de acordo com a Lei 91/95
de 2 de Setembro e alterações*

Compropriedade

Assembleia



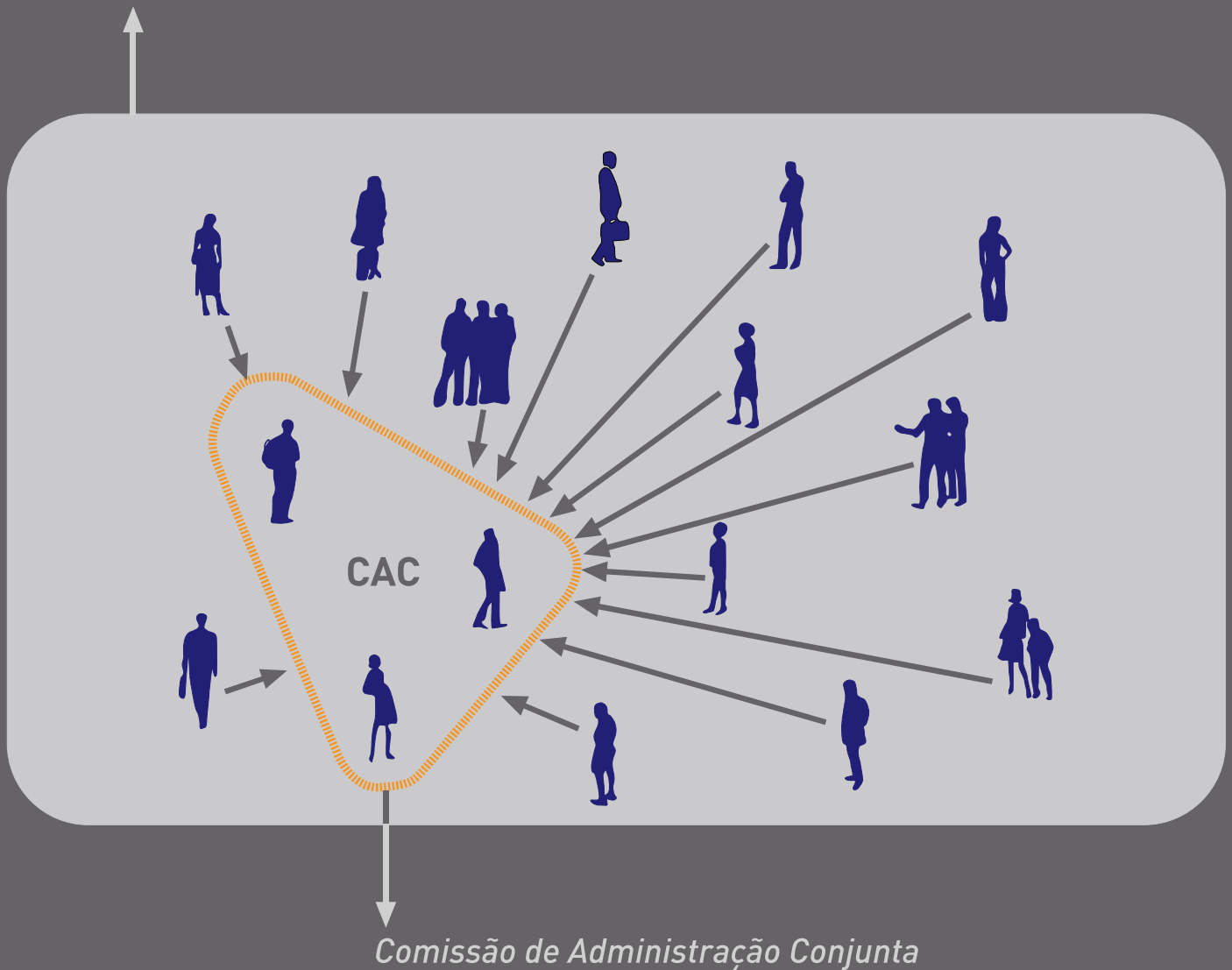
Todos os comproprietários têm iguais direitos.

Nenhum comproprietário tem mais autoridade que outro.

Não é possível tomar qualquer decisão que não seja por unanimidade.

Compropriedade

Comissão de Administração Conjunta



A Assembleia é composta exclusivamente pelos comproprietários.

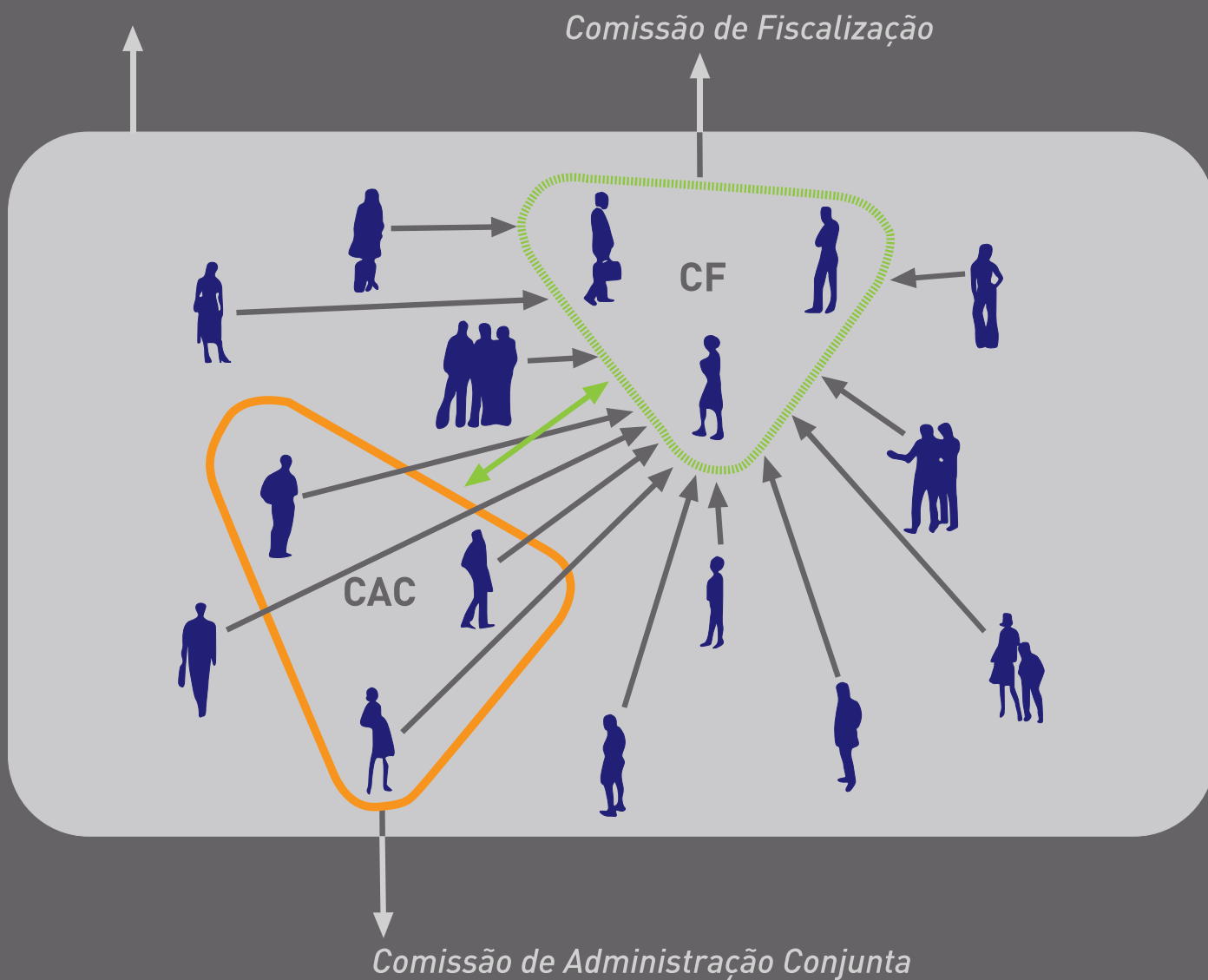
A Assembleia reúne com quorum.

A comissão é eleita em democracia, por maioria de votos.

Todas as decisões da Assembleia são obrigatoriamente escritas em acta, que constitui título executivo.

Compropriedade

Comissão de Fiscalização

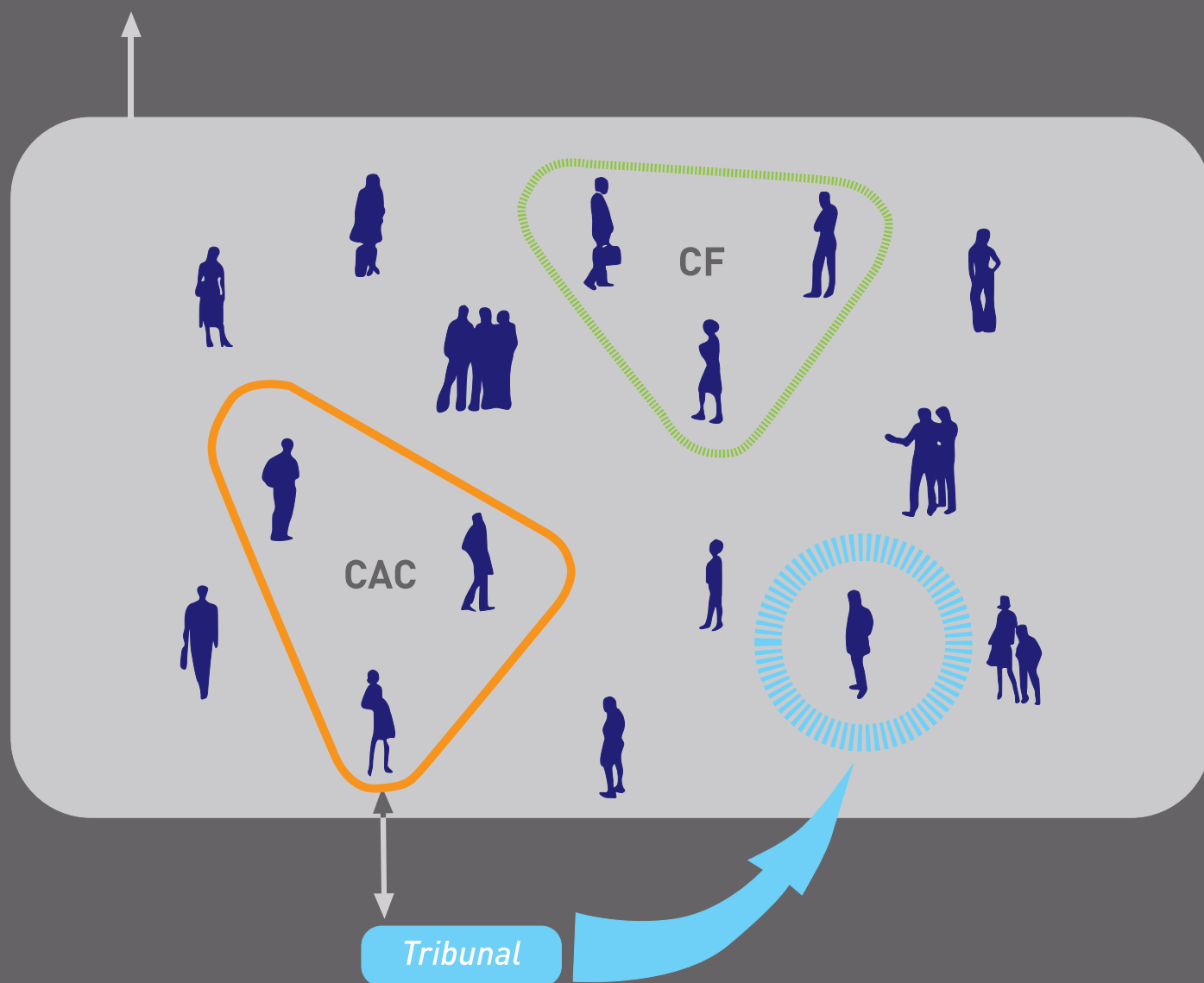


A Comissão de Fiscalização é eleita do mesmo modo que a Comissão de Administração Conjunta.

A Comissão de Fiscalização fiscaliza os actos da Comissão de Administração Conjunta.

Compropriedade

Decisões da Assembleia



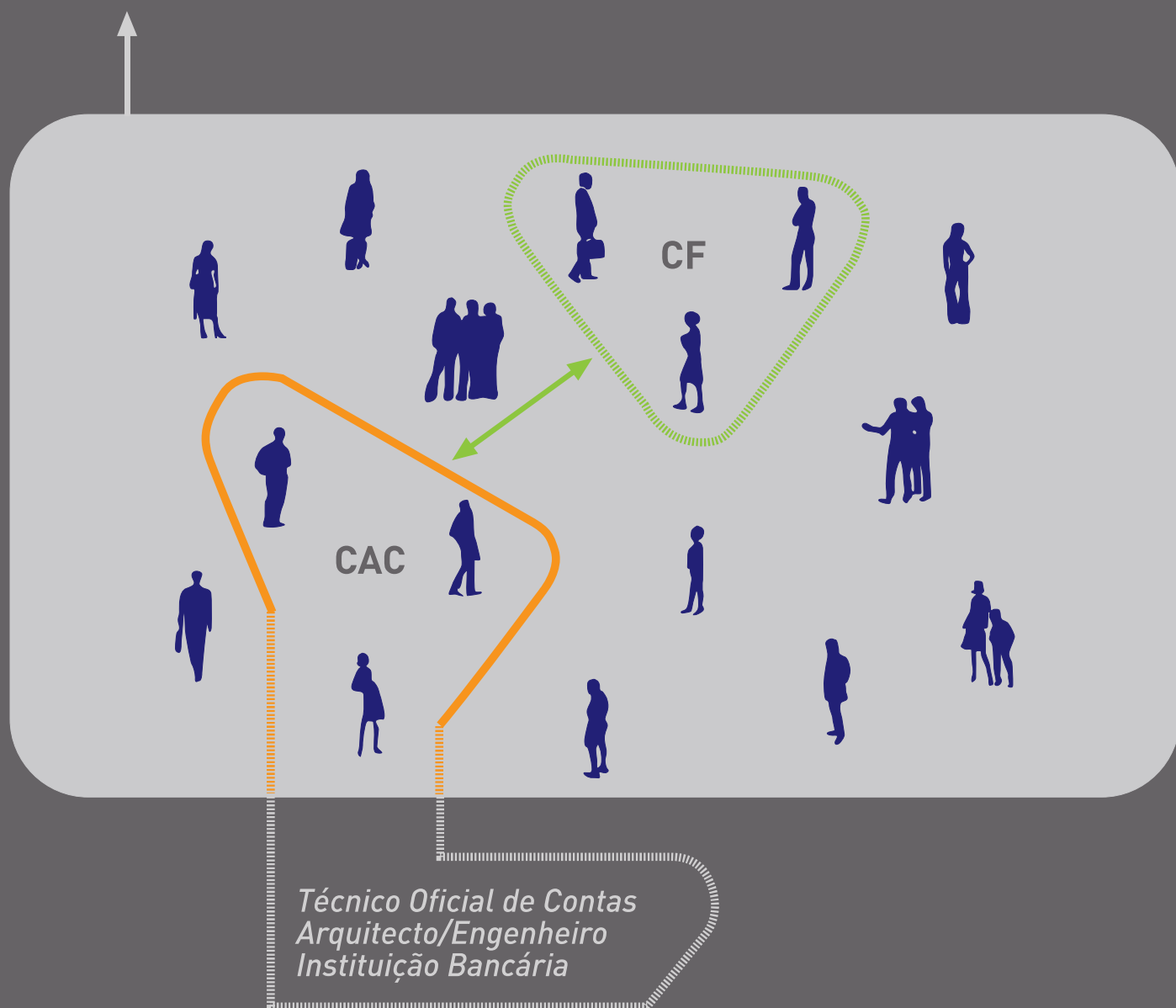
É obrigatório respeitar as decisões da Assembleia.

A Comissão de Administração tem poderes para obrigar qualquer comproprietário a respeitar as decisões tomadas por maioria.

O Tribunal executa as decisões constantes nas actas das assembleias, por penhora ou coacção.

Compropriedade

Contratação de Serviços

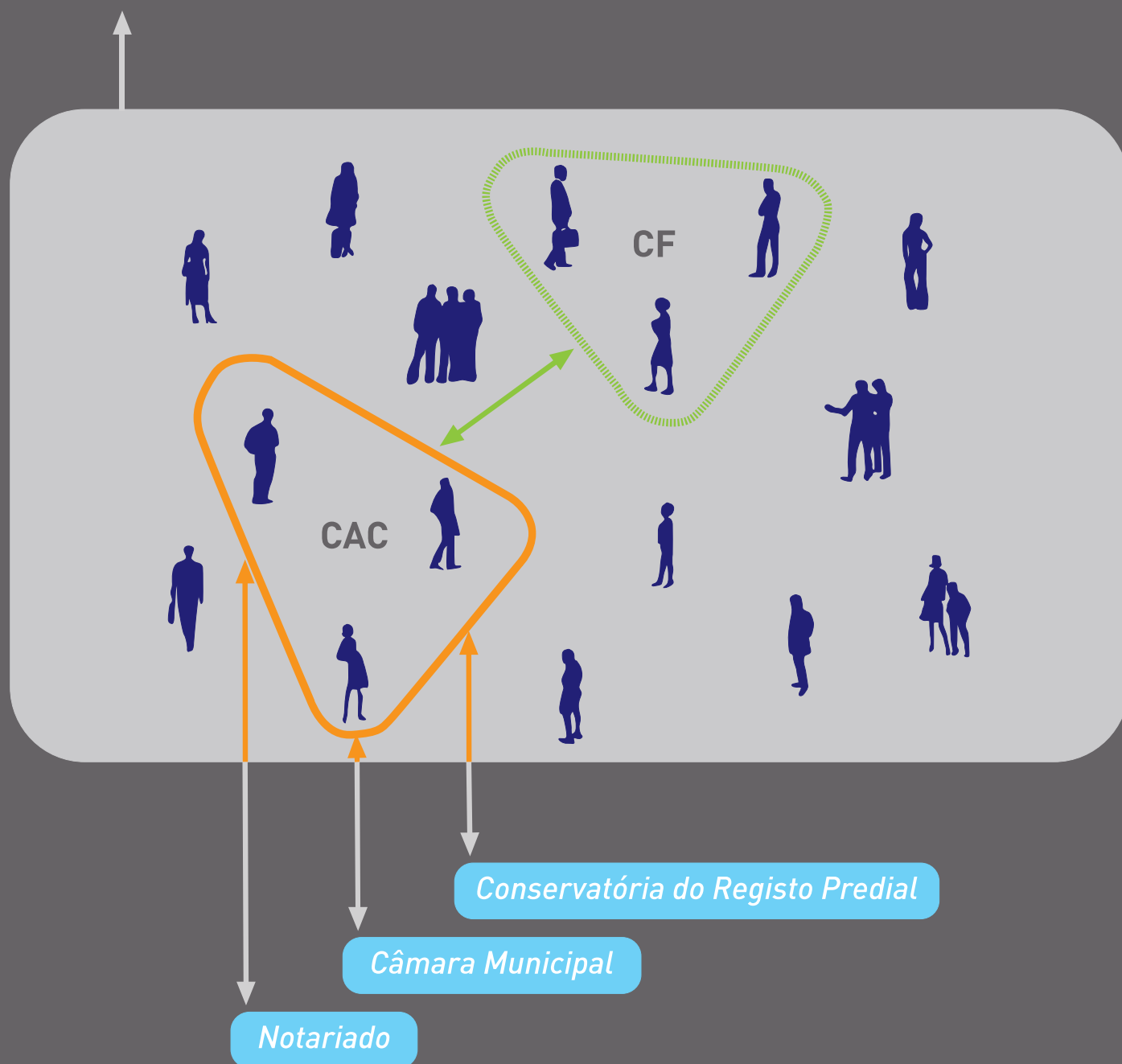


A Comissão de Administração apresenta propostas de serviços externos, decisões relativas aos gastos e outras à Assembleia de Comproprietários, para votação.

As decisões são tomadas em conjunto e por maioria.

Compropriedade

Representação nas Instituições



A Comissão de Administração representa a Assembleia perante as entidades externas.

A Comissão de Administração conjunta tem três tarefas essenciais a executar.

Tarefas da Administração Conjunta

Compropriedade

Regularização da Matriz Cadastral

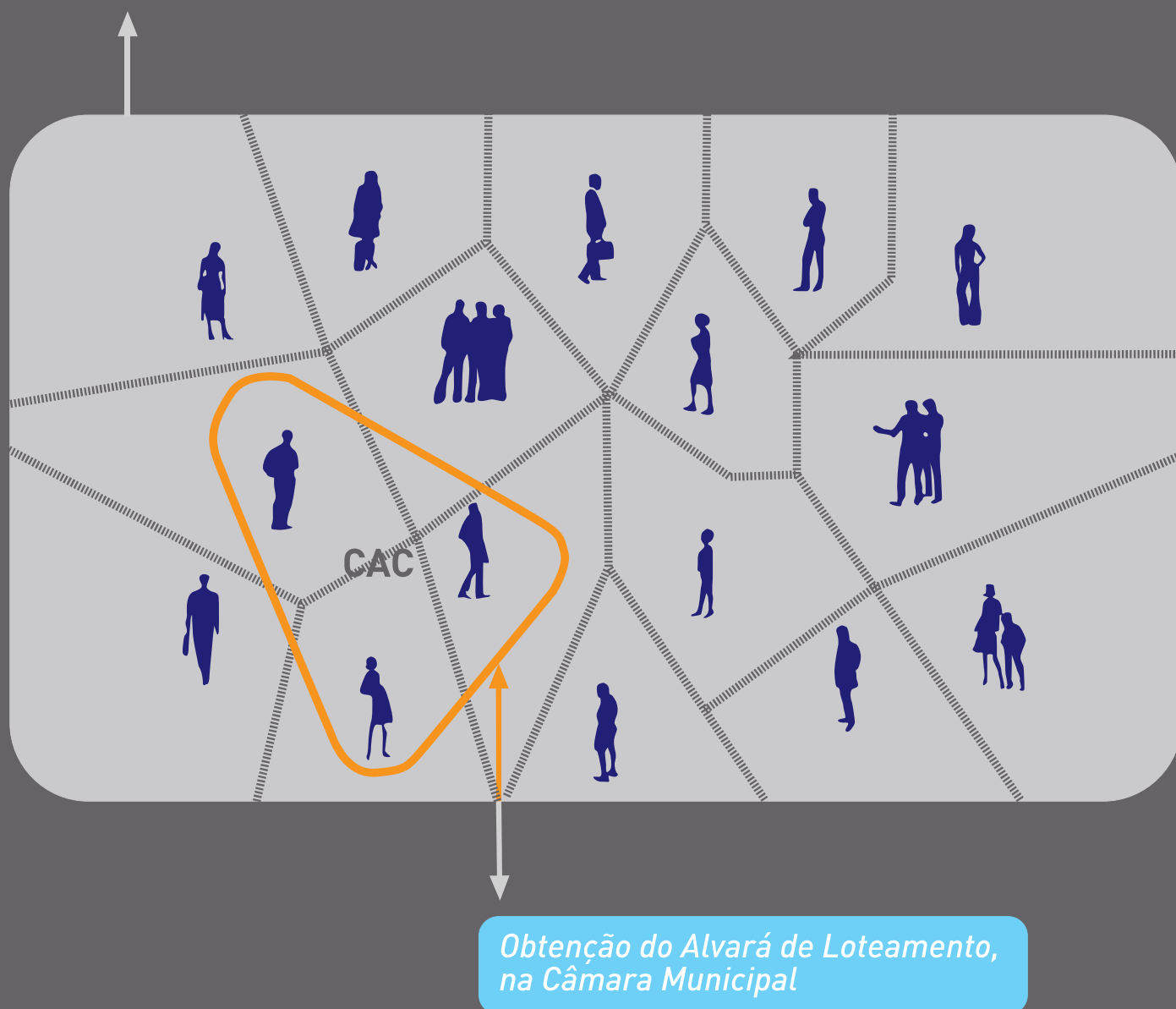


A Comissão de Administração verifica a legitimidade dos Comproprietários, assim como rectifica a área da Compropriedade, caso seja necessário.

A Comissão de Administração conjunta regista todas as alterações necessárias.

Compropriedade

Alvará de Loteamento

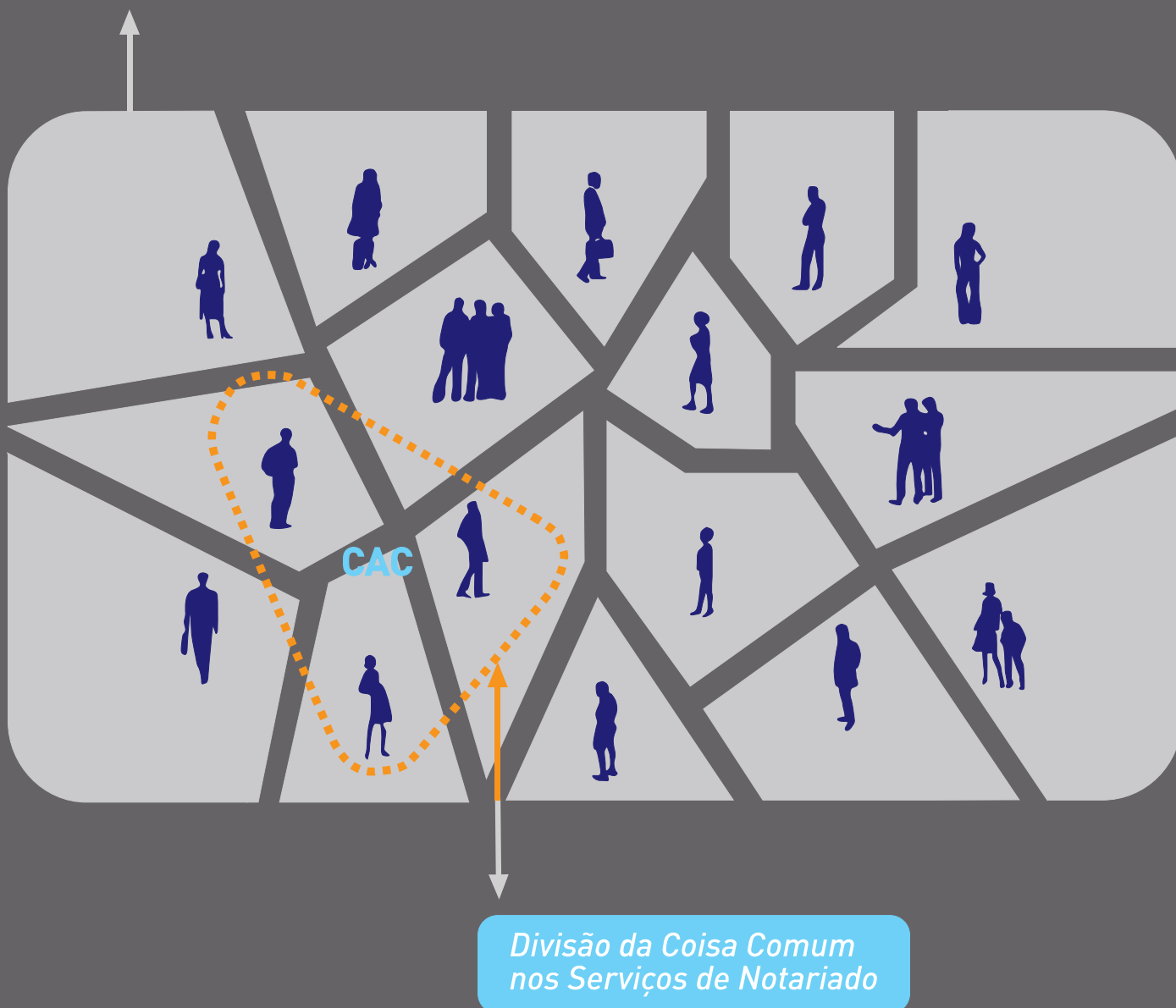


O Projecto de Loteamento é aprovado por maioria de votos em Assembleia convocada para o efeito, e após ter estado em exibição na Junta de Freguesia.

O Projecto de Loteamento só é submetido à apreciação da Câmara Municipal com vista à obtenção do Alvará de Loteamento, após decisão da Assembleia.

Divisão da Coisa Comum

Término da Compropriedade



A Comissão de Administração conjunta convoca a Assembleia para votação da Divisão de Coisa Comum.

A Comissão de Administração conjunta regista os lotes e cessa as suas funções após a divisão de Coisa Comum.



Anexos

AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal

Lugar de ____ – Freguesia de ____, Concelho de Matosinhos – Telefone: _____ - email: _____@_____.

“Linha de Saudação”

“Proprietário”

“Obra”

“Freguesia”

CONVOCATÓRIA

Caros proprietários / comproprietários

Ao abrigo do art. 11º, da Lei 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas leis 165/99, de 14 de Setembro, e 64/2003, de 23 de Agosto, convoca-se a Assembleia Constitutiva de Administração Conjunta (CAC), de proprietários / comproprietários dos prédios integrados na AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal, denominada de ____, na freguesia de ____, concelho de Matosinhos, inscritos na matriz predial sob os artigos x, y, etc. da Secção x, da Freguesia de ____, bem como os donos das construções neles edificadas, desde que devidamente participadas na respectiva matriz, e ainda os promitentes compradores de parcelas, desde que possuidores das mesmas.

A Assembleia terá lugar no dia ____/____/____, pelas __h __m, na sede da Associação de Moradores sita na Rua _____, no lugar de _____, freguesia de _____, com a seguinte ordem de trabalhos:

ORDEM DE TRABALHOS

- Ponto 1 – Adesão à Lei 91/95, para a Reconversão da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI);
- Ponto 2 – Eleição da Comissão de Administração Conjunta (CAC);
- Ponto 3 – Eleição da Comissão de Fiscalização (CF);
- Ponto 4 – Definição da sede da AUGI;
- Ponto 3 – Aprovação do Projecto de Loteamento;
- Ponto 3 – Determinação de modo e soma da participação para as despesas da AUGI;
- Ponto 5 – Informações diversas;

Não havendo número legal de comproprietários para deliberar em primeira convocação, convoca-se, desde já, a mesma Assembleia Geral para reunir em segunda convocação, com a mesma Ordem de Trabalhos, no mesmo dia e local, trinta minutos depois da primeira convocatória, deliberando então com qualquer número de comproprietários presentes, desde que sejam os suficientes para cumprir o estabelecido legalmente.

Local, ____/____/____

Os proprietários / comproprietários

[assinaturas]

AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal
Lugar de _____, Freguesia de _____, Concelho de Matosinhos

Extracto da ACTA Nº _____

Aos ____ do mês de _____ de _____, pelas ____h ____m, reuniu a Assembleia de proprietários e comproprietários da Administração Conjunta dos prédios integrados na AUGI – Área Urbana de Génese Ilegal, denominada de _____, na freguesia de _____, concelho de Matosinhos, na sede da Associação de Moradores, sita na Rua _____, lugar de _____ freguesia de _____, de acordo com a convocatória enviada a todos os interessados, por registo postal, afixada na respectiva Junta de Freguesia e publicada no jornal _____, no dia ____/____/____, nos prazos e nos termos legais, com a seguinte:

ORDEM DE TRABALHOS

- Ponto 1 – Adesão à Lei 91/95, para a Reconversão da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI);
- Ponto 2 – Eleição da Comissão de Administração Conjunta (CAC);
- Ponto 3 – Eleição da Comissão de Fiscalização (CF);
- Ponto 4 – Definição da sede
- Ponto 5 – Informações diversas

Por falta de quórum para reunir à hora da 1ª convocatória, iniciaram-se os trabalhos meia hora depois conforme constava no aviso convocatório, tendo sido registada a presença de ____% dos interessados com direito a voto. A mesa que dirigiu os trabalhos era composta pelos subscritores da convocatória, tendo o Sr. _____, feito um breve historial das razões desta assembleia e da conveniência da reconversão da AUGI _____, nos termos da lei 91/95, o que suscitou algumas perguntas da parte dos presentes a que foram dadas as respostas apropriadas.

Nestes termos, deu-se início à Ordem de Trabalhos, colocando em discussão e votação o primeiro ponto, tendo sido deliberado reconverter a AUGI, nos termos da Lei 91/95, de 2 de Setembro, com ____ votos a favor, ____ votos contra e ____ abstenção. De imediato passou-se ao ponto dois, tendo o Sr. _____, apresentado uma lista candidata a exercer as funções de Comissão de Administração, indicando para presidente o Sr. _____, para tesoureiro o Sr. _____ e sem cargos definidos, a Srª _____, o Sr. _____ e Sr. _____. Por fim perguntou se mais algum dos presentes queria apresentar outra lista, o que não se veio a verificar.

Colocada a única lista à votação, foi a mesma aprovada com ____ votos a favor, ____ votos contra e ____ abstenção. Por fim, para cumprimento do ponto três, o Sr. _____ apresentou uma lista para exercer as funções de Comissão de Fiscalização, indicando para presidente o Sr. _____, para relator o Sr. _____ e para vogal a Srª _____ e ainda para revisor oficial de contas o Dr. _____, dado não ter sido apresentado outra lista, foi aquela posta em votação e foi aprovada com ____ votos a favor, ____ votos contra e ____ abstenção.

Para cumprimento do ponto quatro foi decidido que a sede da Comissão da Administração Conjunta, iria funcionar na _____, tendo sido aprovada com ____ votos a favor, ____ votos contra e ____ abstenção..

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia cerca das ____h ____m e lavrada a respectiva acta devidamente assinada pelos presentes.

Para constar, e para cumprimento da Lei, se publica este extracto de Acta que vai ser afixado na sede da Junta de Freguesia e publicado no mesmo jornal onde foi publicada a convocatória.

O Presidente da Comissão de Administração

(assinatura)