



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Lei n.º 72/2019

de 2 de setembro

Sumário: Regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras».

Regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras»

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei estabelece o regime jurídico da regularização dos «chãos de melhoras», mediante a criação de um direito potestativo temporário de aquisição da propriedade do solo ou das edificações nele existentes, e o regime da regularização urbanística, na ilha de São Miguel, arquipélago dos Açores.

Artigo 2.º

Definições

1 — Para efeitos da presente lei, entende-se por:

- a) «Chãos de melhoras», os imóveis cuja fruição do solo, à data da entrada em vigor da presente lei, tenha sido cedida pelo proprietário, através de contrato, independentemente de corresponder no todo, ou em parte, a um artigo matricial, mediante uma retribuição monetária, autorizando o fruidor a edificar benfeitorias ou melhoras, destinadas à habitação própria permanente;
- b) «Proprietário do solo», quem tiver a aquisição do solo registada a seu favor, ou prove a sua propriedade por qualquer meio legalmente admissível;
- c) «Proprietário da benfeitoria ou melhora», quem tiver a benfeitoria registada a seu favor, ou prove a sua propriedade por qualquer meio legalmente admissível;
- d) «Melhoras ou benfeitoria», edificação destinada à habitação permanente, à data da entrada em vigor da presente lei, erigida em solo de outrem, mediante contrato celebrado nos termos da alínea a).

2 — Para efeitos da presente lei, integram o conceito de habitação permanente os seus anexos, quintais ou logradouros.

Artigo 3.º

Direito potestativo de aquisição

1 — No prazo de 10 anos a contar da publicação da presente lei, o proprietário do solo ou o proprietário da benfeitoria ou melhora gozam de um direito potestativo de aquisição sobre o solo ou sobre a benfeitoria ou melhora, a exercer nos termos do presente artigo.

2 — Goza do direito potestativo de aquisição o proprietário da componente que tiver maior valor patrimonial a determinar nos termos do artigo 4.º, devendo indemnizar o proprietário do solo ou da benfeitoria ou melhora, pelo valor apurado.



3 — O exercício do direito potestativo de aquisição é feito por via judicial, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º

4 — O prazo referido no n.º 1 do presente artigo está sujeito à condição suspensiva de aprovação dos planos de regularização urbanística referidos no artigo 6.º

Artigo 4.º

Determinação do valor

1 — A determinação do valor do solo e das benfeitorias ou melhoras é feita com recurso aos critérios previstos no título III do Código das Expropriações, aprovado em anexo à Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, que se aplica supletivamente nas demais questões da determinação do valor, substituindo-se as referências à declaração de utilidade pública pela propositura da ação para exercício do direito potestativo de aquisição.

2 — Para efeitos do número anterior, no prazo referido no n.º 1 do artigo 3.º, aplicam-se as normas vigentes do título III do Código das Expropriações à data da entrada em vigor da presente lei.

Artigo 5.º

Tribunal arbitral

O direito potestativo de aquisição a que se refere a presente lei pode ser exercido por recurso ao tribunal arbitral, a constituir nos termos da Lei da Arbitragem Voluntária, aprovada em anexo à Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.

CAPÍTULO II

Regularização urbanística

Artigo 6.º

Planos de pormenor e regularização extraordinária

1 — Compete às câmaras municipais procederem à elaboração de planos de pormenor, por forma a permitir a regularização urbanística das edificações enquadradas pela presente lei, no prazo máximo de dois anos.

2 — Nos casos em que, pela exiguidade do número de edificações, não seja possível a elaboração de plano de pormenor, deve recorrer-se aos mecanismos legais de regularização de obras de gênese ilegal ou regularização extraordinária de edificações nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Artigo 7.º

Encargos com a operação urbanística

Estão isentas de cedências, compensações, taxas e demais emolumentos as operações decorrentes do regime previsto no presente capítulo.

Artigo 8.º

Cooperação

O Governo Regional dos Açores suporta os custos com a elaboração dos projetos de plano de pormenor que as autarquias promovam para efeitos do artigo 6.º, através do regime de cooperação técnica e financeira entre a administração regional e a administração local, aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 32/2002/A, de 8 de agosto.



CAPÍTULO III

Incentivos à aquisição da propriedade do solo

Artigo 9.º

Incentivos

O regime de incentivos de apoio à aquisição da propriedade do solo, no exercício do direito criado pela presente lei, é fixado por resolução do Conselho do Governo Regional dos Açores, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor da presente lei.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 10.º

Norma transitória

A presente lei e os procedimentos nela previstos são aplicáveis a quaisquer processos pendentes à data da sua entrada em vigor, em que se discuta a aquisição de «chãos de melhoras» ou de benfeitorias ou melhoras e ainda não tenha sido agendada audiência de discussão e julgamento, remetendo-se oficiosamente o processo ao juízo competente, se for diverso daquele em que pende, e nele se aproveitando o já processado com as adaptações decorrentes da aplicação da presente lei.

Artigo 11.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Aprovada em 5 de julho de 2019.

O Vice-Presidente da Assembleia da República, em substituição do Presidente da Assembleia da República, *Jorge Lacão*.

Promulgada em 26 de julho de 2019.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendada em 30 de julho de 2019.

Pelo Primeiro-Ministro, *Augusto Ernesto Santos Silva*, Ministro dos Negócios Estrangeiros.

112493184