

**PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS E
MINISTÉRIOS DA ADMINISTRAÇÃO INTERNA,
DA JUSTIÇA, DO EQUIPAMENTO SOCIAL E DA
QUALIDADE DE VIDA.**

Decreto-Lei n.º 400/84

de 31 de Dezembro

1. A experiência de mais de 10 anos de aplicação do Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho, permite afirmar que o regime jurídico dos loteamentos urbanos deve beneficiar de uma ampla actualização que exprima a reflexão sobre ela produzida pela doutrina e jurisprudência, a transformação dos condicionalismos políticos que o marcam e a superação da visão centralizadora e concentrada que esteve na sua génese.

A entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 77/84, de 8 de Março, impõe que se desenvolvam as atribuições que à administração central e local cabem na matéria nos termos do respectivo artigo 10.º

2. Assim, entende-se que em matéria de ordenamento do território e de transformações urbanísticas de iniciativa dos particulares — designadamente quando estas atinjam grande dimensão ou especial impacte ambiental — a autonomia municipal só será plena com a aprovação e ratificação dos instrumentos de planeamento e em especial do plano director municipal, cuja normativa cobre todo o território municipal.

O Governo não pode deixar de exercer, na ausência de planeamento municipal, uma prudente intervenção que visa a salvaguarda de valores patrimoniais ou ambientais, a qual apenas se reveste de carácter vinculativo nos casos em que se afectam directa ou indirectamente competências estatais legalmente estabelecidas.

3. Tendo em vista uma mais vasta celeridade na apreciação de pretensões de diversa complexidade, fixaram-se 3 formas de processo que se designam por «processo especial», «processo ordinário» e «processo simples», estabelecendo, para cada um deles, a respectiva tramitação.

4. No âmbito de obras de urbanização torna-se obrigatório o licenciamento municipal da construção de vias de acesso a veículos e infra-estruturas destinadas a servir conjuntos ou aldeamentos turísticos, quando essas obras sejam de iniciativa privada, ou a parques industriais.

5. No seguimento de matéria contida na Lei das Finanças Locais (Decreto-Lei n.º 98/84, de 29 de Março), que cria as taxas pela realização de infra-estruturas urbanísticas e concessão da licença de loteamento, tornou-se necessário rever o sistema de compensações e cedências.

A referida taxa destina-se a compensar o município pela realização de novas infra-estruturas ou alteração das existentes em consequência da sobrecarga derivada da nova ocupação.

Especifica-se que será obrigatória a cedência gratuita à câmara municipal dos terrenos necessários aos equipamentos públicos e, bem assim, dos espaços e redes públicos, a prever na respectiva proposta de loteamento.

6. Consagra-se a figura de «contrato de urbanização» por forma a regular os compromissos a assumir pelo requerente e pela câmara municipal, tornando-o obrigatório sempre que na operação de loteamento intervenham outras entidades ou se trate de «processo especial».

Será, pois, em sede de contrato de urbanização que se definirão as obrigações recíprocas da autarquia, do proprietário do terreno e de outras entidades públicas ou privadas que se entenda necessário associar, tendo em vista a prossecução de fins públicos pelos particulares contratantes.

7. Por forma a colmatar as consequências de possível inércia das câmaras municipais, traduzida na falta de emissão de alvará, prevê-se para o «processo simples» um mecanismo substitutório, a notificação judicial avulsa, a pedido do proprietário do prédio, atribuindo-se-lhe o mesmo valor do alvará para mero efeito do fraccionamento da propriedade.

Nas restantes operações de loteamento e obras de urbanização adoptou-se, todavia, procedimento diferente. O alvará deve ser expressamente requerido e, caso não seja emitido atempadamente, considerou-se que se verificaria o indeferimento tácito do pedido. Do indeferimento, expresso ou tácito, poderá o particular lesado recorrer contenciosamente, atribuindo-se ao respectivo recurso a natureza do recurso de plena jurisdição. Deste modo se garante aos particulares o reconhecimento em tribunal de direitos subjectivos e a intervenção dos órgãos jurisdicionais em defesa de interesses legalmente protegidos. A sentença ou o acórdão que condenar a câmara municipal terá, pois, a mesma eficácia do alvará.

8. Com vista a contrariar a venda em avos, fixou-se como necessário o parecer favorável das câmaras municipais na celebração ou registo de quaisquer actos ou negócios jurídicos que impliquem a constituição de compropriedades ou a ampliação do número de compartes de prédios rústicos, concedendo-lhes, nas transmissões onerosas, o direito de preferência. Assim, o Governo responde positivamente às recomendações formuladas pelo Alto Comissário contra a Corrupção e as sugestões dos municípios sobre a matéria.

9. As infracções ao disposto neste diploma constituem contra-ordenações, prevendo-se como sanções acessórias das coimas a suspensão dos trabalhos, a reposição do terreno nas condições em que se encontrava anteriormente à data da infracção e a interdição do exercício de actividade empresarial no concelho por tempo determinado.

Tendo em conta a gravidade do ilícito, possibilitou-se à câmara municipal em certos casos o exercício da posse administrativa, para além da aplicação de outras sanções, deixando o regime de posse cautelar de constituir em matéria de loteamento instituto autónomo, pelo que se revoga o Decreto-Lei n.º 275/76, de 13 de Abril.

10. Constitui ilícito penal o prosseguimento de trabalhos cuja suspensão haja sido ordenada e, bem assim, a cedência de prédios ou parte deles em violação ao disposto no presente diploma, prevendo-se, para além de penas de multa, a aplicação de penas de prisão

de 7 meses a 2 anos, podendo ainda ser requerido pelo município, no respectivo processo, a transferência da propriedade do prédio, mediante o pagamento do correspondente valor, calculado como prédio rústico.

Reconhece-se, deste modo, que medidas punitivas brandas poderão conduzir a que «o crime ainda compense» e que não se ponha termo ao flagelo por todos reconhecido, e que não são os que constroem ilegalmente os principais infractores, mais sim os que se dedicam a uma actividade comercial que não é só especulativa mas é, sobretudo, fraudulenta, já que se vende como lote para construir e a preços de tal um produto onde se não pode construir legalmente e que não tem as infra-estruturas exigidas por lei. Assim sendo, está-se perante um delito económico da mesma natureza dos delitos já previstos em recente diploma sobre a matéria.

Assim, no uso da autorização legislativa conferida pela Lei n.º 25/84, de 13 de Julho, o Governo decreta, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º — 1 — Estão sujeitas a licenciamento municipal nos termos do presente diploma:

- a) As acções que tenham por objecto ou simplesmente tenham por efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios, destinados, imediata ou subsequentemente, à construção;
- b) A realização de obras de urbanização, incluindo as destinadas a conjuntos e aldeamentos turísticos e a parques industriais, bem como a construção de vias de acesso a veículos automóveis ou a simples preparação do terreno com essa finalidade.

2 — São proibidas todas as operações preparatórias, designadamente a destruição de vegetação ou de elementos construídos, a simples preparação do terreno por meio de terraplenagens, marcações de qualquer tipo ou colocação de estacas ou outros elementos que indiquem a divisão em lotes ou parcelas, que não sejam efectuadas ao abrigo de uma operação previamente licenciada nos termos deste diploma.

3 — As acções mencionadas na alínea a) do n.º 1 do presente artigo serão objecto de uma operação de loteamento a aprovar pela câmara municipal competente.

4 — As obras de urbanização referidas na última parte da alínea b) do n.º 1 serão licenciadas nos termos da alínea c) do n.º 4 do artigo 37.º, dos artigos 39.º e 40.º e das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 41.º do presente diploma, com as devidas adaptações.

Art. 2.º — 1 — Não constitui operação de loteamento, não estando, portanto, sujeita ao licenciamento previsto neste diploma, a celebração de negócio jurídico que tenha como efeito a transmissão, através do seu destaque, de uma única parcela de prédio inscrito ou participado na matriz, desde que, cumulativamente:

- a) O prédio se situe dentro do, aglomerado urbano;

- b) A parcela a destacar confronte com arruamento público existente;
- c) O interessado disponha de projecto para a construção de edifício com o máximo de 2 fogos, a erigir na parcela a destacar, aprovado pela câmara municipal;
- d) A licença de construção expressamente mencione as situações referidas nas alíneas a) e b).

2 — Não poderá ser efectuado no mesmo prédio e no prazo de 10 anos mais de um destaque idêntico ao referido no número anterior.

Art. 3.º — 1 — Os licenciamentos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º obedecerão a uma das seguintes formas de processo:

- a) Processo especial;
- b) Processo ordinário;
- c) Processo simples.

2 — A forma de processo especial será seguida para as operações de loteamento que impliquem, pela sua localização e dimensão, alterações da rede viária pública existente ou redimensionamento das infra-estruturas exteriores do prédio ou prédios a lotear, bem como alterações significativas das condições ambientais da área em que os mesmos se situem e que excedam a competência do município.

3 — Estarão ainda sujeitas à forma de processo especial as operações de loteamento de que resulte um acréscimo de população residente, permanente ou flutuante, ou de postos de trabalho igual ou superior à menor das seguintes ordens de grandeza:

- a) Edificabilidade equivalente a 500 fogos ou 2 ha nos loteamentos em que predomine a indústria;
- b) 10 % da estimativa do parque habitacional do aglomerado ou da população activa nos casos em que predomine a indústria.

4 — A forma de processo ordinário será seguida para as operações de loteamento que, implicando a construção ou remodelação de arruamentos públicos ou infra-estruturas no prédio ou prédios a lotear, não dêem, contudo, lugar à alteração da rede viária pública existente ou a alterações relevantes das infra-estruturas exteriores aos mesmos prédios.

5 — A forma de processo simples será seguida na divisão em lotes de um ou mais prédios quando todos aqueles confinem com arruamentos públicos existentes, salvo o disposto no artigo anterior.

6 — Para efeitos do presente diploma entendem-se por arruamentos públicos as vias de comunicação terrestre destinadas ao trânsito dentro do aglomerado urbano.

Art. 4.º — 1 — Durante o prazo de 3 anos, o licenciamento das operações de loteamento de prédio ou prédios, que seguem a forma de processo especial ou ordinário e que se situem fora dos aglomerados urbanos existentes, está sujeito a parecer vinculativo da Direcção-Geral do Ordenamento.

2 — No prazo referido no número anterior, as Direcções-Gerais do Planeamento Urbanístico e do Ordenamento promoverão, ouvidos os municípios a cujo

território respeitam, a aprovação das normas provisórias para vigorarem enquanto não forem aprovados para o local planos regionais de ordenamento do território (PROT) e planos directores municipais (PDM).

Art. 5.º Nos casos de os perímetros dos aglomerados não se encontrarem legalmente fixados, entende-se por aglomerado urbano o núcleo de edificações autorizadas, servido por arruamentos públicos, e a respectiva área envolvente, em que o seu perímetro é definido pelos pontos distanciados 50 m do eixo daqueles arruamentos no sentido transversal e 20 m da última edificação do núcleo no sentido do arruamento.

Art. 6.º O pedido das licenças previstas neste diploma constitui para o requerente um acto de administração ordinária.

CAPÍTULO II

Informação prévia

Art. 7.º — 1 — Qualquer interessado poderá requerer, por escrito, à câmara municipal do lugar da situação do prédio informação sobre a possibilidade de realização das operações ou obras referidas no artigo 1.º e respectivos condicionamentos, esclarecendo suficientemente a pretensão e juntando plantas à escala 1:25 000 e 1:1000, com a indicação do local da situação do prédio.

2 — A informação mencionará as disposições do plano regional de ordenamento, do plano director municipal, de planos de urbanização, gerais, parciais ou de pormenor, ou das normas provisórias a que se refere o artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, ou, na sua falta:

- a) O zonamento e ou índices urbanísticos, nomeadamente densidade de ocupação e número de fogos e pisos permitidos;
- b) Os dados disponíveis sobre infra-estruturas, equipamentos e serviços gerais;
- c) As servidões públicas ou outros condicionamentos legais existentes.

3 — A informação referida no n.º 2 mencionará expressamente o seu prazo de validade, o qual não pode ser inferior a 6 meses.

Art. 8.º — 1 — A câmara municipal deliberará sobre o pedido de informação no prazo de 30 dias após a entrega do requerimento a que alude o artigo anterior, devendo a respectiva deliberação ser comunicada ao requerente no prazo de 15 dias.

2 — A informação fornecida nos termos do presente capítulo não é constitutiva de direitos nem fonte geradora de expectativas susceptíveis de protecção jurídica.

CAPÍTULO III

Operações de loteamento. Processo especial

Art. 9.º O licenciamento das operações de loteamento que, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 3.º, seguem a forma de processo especial depende da aprovação prévia pela câmara municipal de um estudo preliminar de urbanização da área a abranger pelas mesmas, a apresentar pelo interessado.

Art. 10.º — 1 — O pedido de aprovação do estudo preliminar de urbanização deverá constar de requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal da situação do prédio, instruído, em triplicado, com peças escritas e desenhadas que contenham expressamente as seguintes indicações:

- a) Documento comprovativo de que o ou os requerentes são proprietários do terreno a lotear ou de que possuem poderes bastantes para requerer a aprovação do estudo;
- b) Memória descritiva e justificativa referindo, especificamente, o enquadramento nos planos existentes e justificando a solução proposta nos aspectos técnico-económicos;
- c) Planta da região, na escala 1:25 000, com as principais vias rodoviárias e ferroviárias e o perímetro do aglomerado e os perímetros dos aglomerados próximos, quando legalmente definidos;
- d) Estrutura viária e as suas relações com o exterior;
- e) Zonamento primário, definindo as áreas destinadas à habitação, à indústria, ao comércio, à agricultura, a espaços livres públicos e a outros usos e referindo os principais índices urbanísticos das diferentes zonas, nomeadamente os coeficientes de ocupação do solo;
- f) Localização e delimitação das áreas destinadas aos equipamentos gerais, incluindo aparcamentos, espaços verdes e outros espaços livres públicos;
- g) Elementos essenciais das redes de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade e indicação da sua viabilidade técnico-económica;
- h) Programas de realização, indicando as respectivas fases;
- i) Planta de síntese, à escala 1:1000 ou 1:2000, condensando todos os elementos referidos nas alíneas c) a g);
- j) Definição das características volumétricas e de tipologia da ocupação de cada zona;
- l) Parecer quanto à capacidade de uso dos solos que se pretendem utilizar ou, quando exista, extracto de carta da reserva agrícola.

2 — O pedido poderá ainda conter outros elementos que o requerente entenda dever juntar, nomeadamente levantamento fotográfico e ou aerofotogramétrico.

3 — Presume-se que o requerimento está devidamente instruído se, no prazo de 30 dias após a data da sua recepção, o requerente não tiver sido notificado das deficiências e omissões que eventualmente se verificarem.

4 — O requerente deverá, no prazo de 60 dias, suprir as deficiências e juntar os elementos para que seja notificado, findo o qual, na falta de cumprimento, será arquivado o respectivo processo.

Art. 11.º — 1 — A câmara municipal deliberará sobre a aceitação ou rejeição liminar do pedido no prazo de 30 dias contados da entrega do estudo preliminar de urbanização ou sobre a entrega de elementos que hajam sido juntos nos termos do n.º 4 do artigo anterior.

2 — O pedido só poderá ser rejeitado liminarmente:

- a) Se a câmara municipal não for competente para o licenciamento da operação ou das obras;
- b) Se o pedido contrariar disposições legais ou regulamentares imperativas;
- c) Se o pedido contrariar disposições imperativas do plano regional de ordenamento do território, do plano director municipal, de plano de urbanização, geral, parcial ou de pormenor, das áreas de desenvolvimento urbano prioritário ou de construção prioritária ou as normas provisórias em vigor nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;
- d) Se a área do loteamento estiver abrangida por declaração de utilidade pública para efeito de expropriação.

3 — A rejeição liminar será comunicada ao requerente no prazo de 15 dias.

4 — A rejeição liminar não obsta à renovação do pedido, aproveitando-se nesse caso os actos anteriormente praticados.

Art. 12.º — 1 — A câmara municipal promoverá a tempestiva instrução do processo com o parecer dos seus serviços técnicos e remetê-los-á à Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico através dos seus serviços regionais, no prazo de 30 dias a contar da data da deliberação a que se refere o n.º 1 do artigo 11.º ou do termo do prazo mencionado na mesma disposição.

2 — A Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico, no prazo de 15 dias após a recepção do processo, promoverá as consultas às entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações possam inviabilizar ou condicionar a localização ou a realização da operação de loteamento.

3 — As entidades que pela Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico sejam solicitadas a pronunciar-se para conveniente instrução do processo deverão apresentar os seus pareceres no prazo de 45 dias a contar da data de recepção do pedido de parecer.

4 — A Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico informará a câmara municipal e o requerente da data e das entidades consultadas nos termos do n.º 3.

5 — A Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico fará a síntese dos pareceres, autorizações e aprovações das entidades consultadas, procurando compatibilizar os diversos interesses sectoriais, e indicará de entre as respostas recebidas:

- a) Os pareceres, autorizações e aprovações com carácter imperativo que condicionem o licenciamento da operação de loteamento;
- b) Os pareceres com carácter técnico ou opinativo que devam ser considerados no licenciamento da operação de loteamento.

6 — Os pareceres da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e das demais entidades consultadas serão enviados à câmara municipal e ao requerente, através de carta registada, no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do último dos pareceres ou do fim do prazo fixado para a emissão dos mesmos.

Art. 13.º As consultas referidas nos artigos 4.º e 12.º são dispensadas, salvo se o prédio estiver abrangido por algum condicionamento legal que implique prévio parecer; se a operação de loteamento:

- a) Se inserir em local abrangido por plano director municipal, por plano de urbanização, geral, parcial ou de pormenor, plenamente eficazes, ou ainda por área de desenvolvimento urbano prioritário ou de construção prioritária;
- b) Se localizar em zona abrangida por normas provisórias em vigor nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Art. 14.º — 1 — Das decisões ou resoluções sobre pareceres de organismos da administração central, quando não tenham sido homologados pelo membro do Governo respectivo, pode o interessado ou a câmara municipal interpor recurso hierárquico no prazo de 30 dias a contar da sua notificação.

2 — O membro do Governo competente, ouvido o interessado ou a câmara municipal, que deverão pronunciar-se no prazo de 15 dias, pronunciar-se-á no prazo subsequente de 60 dias.

3 — A resolução do recurso será notificada ao interessado e à câmara municipal.

Art. 15.º — 1 — Ultrapassados os prazos fixados no n.º 1 do artigo 12.º sem que o requerente tenha sido informado pela câmara municipal das diligências efectuadas, poderá este solicitar à Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico, através dos seus serviços regionais, que efectue as consultas e emita o seu próprio parecer, instruindo esse pedido com um duplicado do requerimento inicial e dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 10.º

2 — No caso previsto no número anterior a Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico informará por escrito a câmara municipal e o requerente da data em que efectuou essas consultas.

3 — As entidades consultadas deverão pronunciar-se no prazo de 60 dias a contar da recepção da consulta da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico.

4 — Os pareceres ou resoluções da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e das demais entidades serão enviados à câmara municipal e ao requerente, através de carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias a contar da recepção do último dos pareceres ou do termo dos prazos fixados para a emissão dos mesmos.

Art. 16.º — 1 — É fixado o prazo de 30 dias para a câmara municipal deliberar sobre o estudo preliminar de urbanização.

2 — O presidente da câmara, em despacho fundamentado, que será notificado ao requerente, poderá prorrogar para o dobro o prazo fixado no número anterior, antes de o mesmo ter expirado.

3 — O prazo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior conta-se:

- a) Da data em que tiver sido tomada a deliberação sobre a aceitação liminar do pedido, quando não devam ser consultadas entidades estranhas ao município;

- b) Da recepção do parecer da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e das demais entidades por esta consultadas nos termos dos artigos 12.º ou 15.º ou do termo do prazo fixado para o efeito em caso de silêncio;
- c) Da notificação da resolução dos recursos referidos no artigo 14.º, se tiverem tido lugar, ou do prazo fixado para a mesma, em caso de deferimento tácito.

Art. 17.º — 1 — A câmara municipal só poderá indeferir o estudo preliminar de urbanização com qualquer dos fundamentos a que se referem as alíneas do n.º 2 do artigo 11.º e ainda nos casos seguintes:

- a) Não ter a concordância de qualquer das entidades consultadas nos termos dos artigos 12.º ou 15.º;
- b) Afectar manifestamente valores fundamentais do património paisagístico natural ou construído;
- c) Ser inconveniente para o ordenado desenvolvimento do local, da povoação ou do município, de acordo com os critérios ou acções previstos em instrumentos urbanísticos em fase de elaboração ou no programa de actividades da câmara municipal aprovado pelo órgão deliberativo;
- d) Demonstrar uma sobrecarga inoportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes e implicar a instalação de equipamentos ou a realização de trabalhos ou a prestação de serviços não previstos pelo município, designadamente a construção de arruamentos e o assentamento de redes de abastecimento de água, de electricidade e de drenagem de esgotos, salvo se o requerente se dispuser a suportar, mediante garantia adequada, o financiamento dos encargos correspondentes à instalação ou reforço e funcionamento dos mesmos por um período mínimo de 5 anos.

2 — As deliberações de indeferimento ou deferimento condicionado serão sempre fundamentadas, mencionando claramente as razões de direito e de facto que justificam as condições a observar.

3 — O financiamento dos encargos previstos na alínea d) do n.º 1 e as demais condições a observar em caso de deferimento condicionado serão expressamente identificados no alvará ou no contrato de urbanização, se a ele houver lugar.

4 — O deferimento condicionado consiste na fixação das condições que se mostrem indispensáveis para obviar ao indeferimento, nos termos dos números anteriores, e ainda, se a situação habitacional do concelho o justificar, na imposição da construção de habitações sujeitas a valores máximos de preços de venda e rendas a praticar, de acordo com a percentagem fixada no plano director municipal ou nos planos de urbanização, ou, na falta destes, de 20 %.

5 — O deferimento poderá ser condicionado à apresentação do pedido de aprovação da operação de loteamento por todos os proprietários ou interessados de uma área suficientemente ampla fixada pela câmara municipal que possibilite o melhor aproveitamento dos valores paisagísticos e adequada repartição dos encargos e benefícios decorrentes da operação.

Art. 18.º — 1 — A deliberação da câmara municipal que aprovar o estudo preliminar de urbanização, quando antecedida de consultas a entidades estranhas ao município, nos termos dos artigos 12.º ou 15.º, está sujeita a ratificação do Ministro do Equipamento Social, através da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico.

2 — Decorrido o prazo de 60 dias, a contar da data da entrada do processo na Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico, sem acto expresso de ratificação, considera-se para todos os efeitos que esta foi concedida.

3 — A ratificação ou a sua recusa constará de despacho do Ministro do Equipamento Social a publicar no *Diário da República*.

Art. 19.º A câmara municipal informará o requerente, no prazo de 15 dias, do teor da aprovação do estudo preliminar de urbanização ou da sua ratificação, nos casos do artigo anterior.

Art. 20.º — 1 — Após a notificação da aprovação do estudo preliminar de urbanização ou da sua ratificação, em requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal da situação do prédio, o requerente solicitará, no prazo de 120 dias, o licenciamento do loteamento, instruindo o processo, em triplicado, com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa indicando, se for caso disso, as fases em que pretende seja autorizada a operação e a fase de realização imediata e nomeadamente a solução adoptada para funcionamento das infra-estruturas e suas ligações ao exterior e às redes gerais, o número de fogos e os edifícios de carácter industrial ou de utilização colectiva a construir, o número de pisos, os índices urbanísticos adoptados, designadamente os coeficientes de ocupação, a área total de pavimentos a construir, destinados ou não à habitação, e ainda o estudo económico do empreendimento;
- b) Planta de síntese da operação de loteamento, à escala 1:2000 ou 1:1000, indicando, nomeadamente, a estrutura viária e as suas relações com o exterior, a divisão em lotes, sua numeração, dimensões e áreas, o destino dos imóveis a construir e o número de pisos, a delimitação das áreas a ceder à câmara municipal destinadas a equipamentos gerais, a estacionamentos e a espaços livres públicos, com indicação do uso previsto;
- c) Perfis longitudinais e perfis transversais tipo dos arruamentos;
- d) Planta ou plantas contendo os elementos essenciais das redes de abastecimento de água, de saneamento e de electrificação;
- e) Regulamento contendo as prescrições relativas à implantação dos edifícios e à sua altura e outros condicionamentos, nomeadamente os referentes a zonas industriais e às obrigações quanto às áreas de estacionamento e a espaços livres públicos.

2 — Presume-se que o requerimento está devidamente instruído se, no prazo de 30 dias após a data da sua recepção, o requerente não tiver sido noti-

ficado de deficiências e omissões que porventura se verifiquem.

3 — O requerente deverá suprir as deficiências e juntar os elementos de que seja notificado no prazo de 60 dias, findo o qual, na falta de cumprimento, será arquivado o respectivo processo.

4 — A câmara municipal promoverá a tempestiva instrução do processo com parecer dos serviços técnicos, devendo a deliberação sobre o pedido de licenciamento ser tomada no prazo de 45 dias a contar da data da recepção do requerimento.

5 — São dispensadas quaisquer consultas a entidades estranhas ao município desde que o processo de licenciamento do loteamento respeite integralmente as condicionantes fixadas no respectivo estudo preliminar de urbanização.

6 — O presidente da câmara municipal, em despacho fundamentado, que será notificado ao requerente, poderá prorrogar para o dobro o prazo fixado no n.º 4.

7 — A câmara municipal informará o requerente no prazo de 15 dias do teor da deliberação tomada.

Art. 21.º — 1 — A câmara municipal só poderá indeferir o pedido de licenciamento com qualquer dos seguintes fundamentos:

- a) Se o pedido apresentar desconformidade com o estudo preliminar de urbanização aprovado e ou ratificado nos termos dos artigos 16.º e 18.º;
- b) Se o pedido contrariar disposições legais ou regulamentares imperativas;
- c) Pelos motivos e nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 17.º

2 — As deliberações de indeferimento ou de deferimento condicionado serão sempre fundamentadas, mencionando claramente as razões de direito e de facto que justificam as condições a observar.

CAPÍTULO IV

Operações de loteamento. Processo ordinário

Art. 22.º — 1 — O licenciamento das operações de loteamento sujeitas ao processo ordinário, nos termos do n.º 4 do artigo 3.º, será pedido em requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal do local da situação do prédio e instruído, em triplicado, com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa indicando, nomeadamente, a superfície total do terreno a lotear, as soluções adoptadas para a rede viária e para funcionamento das infra-estruturas e suas ligações ao exterior e às redes gerais, o número de fogos e os edifícios de carácter industrial ou de utilização colectiva a construir, o número de pisos e os índices urbanísticos adoptados, nomeadamente os coeficientes de ocupação e a área total prevista de pavimentos a construir, destinados ou não à habitação, e contendo o estudo económico do empreendimento;
- b) Documento comprovativo de que o ou os requerentes são proprietários do terreno a lotear ou de que possuem poderes bastantes para efectuar a operação;

c) Parecer quanto à capacidade de uso dos solos que se pretende utilizar ou, quando exista, extracto da carta da Reserva Agrícola Nacional;

d) Planta à escala 1:25 000, com indicação do local de situação do terreno a lotear, assinalando a sua relação com as ocupações urbanas existentes;

e) Planta pormenorizada, à escala 1:2000 ou 1:1000, correspondente ao estado e uso actual do terreno a lotear ou indicação dos elementos ou valores naturais e construídos existentes e, bem assim, uma faixa envolvente com largura não inferior a 200 m, incluindo as infra-estruturas que o servem;

f) Planta de síntese da operação de loteamento, à escala 1:1000 ou 1:2000, indicando, nomeadamente, a estrutura viária fundamental e as suas relações com o exterior, a divisão de lotes, sua numeração, dimensões e áreas, o destino dos imóveis a construir e o número de pisos e a delimitação das áreas a ceder à câmara municipal destinadas a equipamentos gerais, a estacionamento e a espaços livres públicos, com a indicação do uso previsto;

g) Perfis longitudinais e perfis transversais tipo dos principais arruamentos;

h) Planta ou plantas contendo os elementos essenciais das redes de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade;

i) Regulamento com as prescrições relativas à implantação dos edifícios e à sua altura e outros condicionamentos, nomeadamente os referentes a zonas industriais e às obrigações quanto a áreas de estacionamento e a espaços livres públicos;

j) Fotografia do local.

2 — O pedido a que se refere o n.º 1 poderá ainda conter outros elementos que o requerente entenda dever juntar, nomeadamente o levantamento fotográfico e ou fotogramétrico do local.

3 — Presume-se que o requerimento está devidamente instruído se, no prazo de 30 dias após a data da sua recepção, o requerente não tiver sido notificado das deficiências e omissões que porventura se verifiquem.

4 — O requerente deverá suprir as deficiências e juntar os elementos em falta no prazo de 60 dias a contar da notificação, sob pena de arquivamento do respectivo processo.

Art. 23.º — 1 — A câmara municipal poderá deliberar sobre a aceitação ou rejeição liminar do pedido no prazo de 30 dias sobre a entrega do requerimento ou sobre a entrega dos elementos que hajam sido juntos nos termos do n.º 4 do artigo anterior.

2 — A deliberação sobre a rejeição liminar do pedido da operação de loteamento aplica-se o disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 11.º do presente diploma.

Art. 24.º — 1 — A câmara municipal promoverá a tempestiva instrução do processo com parecer técnico sobre a operação de loteamento que se pretende realizar.

2 — A câmara municipal deverá promover consulta à Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico

para emitir parecer sobre o pedido, bem como às demais entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionam a localização ou a realização da operação de loteamento.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 4.º, os pareceres das entidades referidas no número anterior só têm carácter vinculativo quando se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares.

4 — As consultas referidas no n.º 2 são dispensadas nos casos previstos no artigo 13.º

Art. 25.º — 1 — As consultas a que se refere o n.º 2 do artigo anterior serão dirigidas aos serviços externos das entidades com jurisdição sobre o local da realização da operação ou das obras ou, na sua falta, aos respectivos serviços centrais.

2 — Considera-se delegada nos directores ou responsáveis desses serviços externos a competência para emitir os pareceres ou aprovações que condicionam a localização ou realização dos empreendimentos, sem prejuízo do poder de avocação das entidades originariamente competentes.

3 — Com as consultas serão remetidas cópias dos elementos referidos no artigo 22.º, podendo os serviços competentes para emitir o parecer dispensar aqueles que não sejam necessários.

4 — As consultas serão efectuadas no prazo de 15 dias a contar da deliberação a que se refere o artigo 23.º ou do termo do prazo mencionado no mesmo artigo.

5 — A câmara municipal informará o requerente da data e das entidades consultadas.

Art. 26.º — 1 — A Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e as restantes entidades consultadas deverão pronunciar-se no prazo de 60 dias a contar da recepção da consulta da câmara municipal.

2 — A câmara municipal enviará ao requerente, através de carta registada, os pareceres emitidos nos termos do n.º 1 deste artigo.

Art. 27.º É aplicável ao processo ordinário de loteamento o disposto no artigo 15.º, com as necessárias adaptações.

Art. 28.º Das decisões ou resoluções sobre pareceres dos organismos da administração central, quando não tenham sido homologados pelo membro do Governo respectivo, cabe recurso hierárquico, nos termos do artigo 14.º do presente diploma.

Art. 29.º — 1 — Instruído o processo com parecer técnico que compatibilize os pareceres das entidades consultadas, nos termos do n.º 2 do artigo 24.º, a câmara municipal deliberará sobre a operação de loteamento no prazo de 30 dias.

2 — O presidente da câmara municipal, em despacho fundamentado, que será notificado ao requerente, poderá prorrogar para o dobro o prazo fixado no número anterior.

3 — O prazo a que se refere o n.º 1 conta-se:

- a) Da data em que tiver sido tomada a deliberação sobre aceitação liminar do pedido, quando não devam ser consultadas entidades estranhas ao município;
- b) Da recepção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações que têm de instruir o processo, de acordo com o n.º 2 do artigo 24.º, ou do final do prazo fixado para os mesmos, em caso de silêncio;

c) Da recepção do parecer da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e das respostas das entidades por esta consultadas, no caso previsto no artigo 27.º;

d) Da notificação da resolução dos recursos referidos no artigo 28.º, se a eles houver lugar, ou do prazo fixado para a mesma, em caso de deferimento tácito.

4 — A câmara municipal informará o requerente, no prazo de 15 dias, do teor da deliberação tomada nos termos do presente artigo.

Art. 30.º — 1 — A câmara municipal só poderá indeferir o pedido de licenciamento com qualquer dos fundamentos do n.º 2 do artigo 11.º e ou do n.º 1 do artigo 17.º, com as necessárias adaptações.

2 — As deliberações de indeferimento ou de deferimento condicionado serão sempre fundamentadas, mencionando claramente as razões de direito e de facto que justificam as condições a observar.

3 — O financiamento dos encargos previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 17.º e as demais condições a observar em caso de deferimento condicionado serão expressamente identificados no alvará ou no contrato de urbanização, se a ele houver lugar.

CAPÍTULO V

Operações de loteamento. Processo simples

Art. 31.º As operações de loteamento sujeitas a processo simples, nos termos do n.º 5 do artigo 3.º, regem-se pelo disposto no presente capítulo e subsidiariamente pelas regras aplicáveis ao processo ordinário.

1 — O licenciamento será pedido em requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal do local da situação do prédio, instruído em triplicado, com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa indicando, nomeadamente, a superfície total do terreno a lotear, as soluções adoptadas para funcionamento das infra-estruturas e suas ligações às redes gerais, os edifícios de carácter industrial ou de utilização colectiva a construir e o número de pisos, o número de lotes e a superfície total de pavimentos, destinados ou não à habitação, neles construível e o número de fogos previstos;
- b) Documento comprovativo de que o ou os requerentes são proprietários do terreno a lotear ou de que possuem poderes bastantes para efectuar a operação;
- c) Parecer quanto à capacidade de uso dos solos que se pretendem utilizar ou, quando exista, extracto da carta da Reserva Agrícola Nacional;
- d) Planta à escala 1:25 000, com indicação do local do terreno a lotear e delimitação do aglomerado urbano;
- e) Planta pormenorizada, cotada, à escala 1:2000 ou 1:1000, correspondente ao estado actual do terreno e, bem assim, do arruamento que o serve, na extensão de 250 m para cada lado do respectivo termo;

- f) Planta de síntese da operação de loteamento, à escala 1:2000 ou 1:1000, indicando, nomeadamente, a divisão em lotes, sua numeração, dimensões e área, o destino dos imóveis a construir e o número de pisos, os aparcamentos propostos e a delimitação das áreas a ceder à câmara municipal;
- g) Perfis transversais tipo da solução proposta, à escala 1:50, com o alargamento após a operação de loteamento, com indicação da zona de estacionamento e do pavimento a realizar;
- h) Planta ou plantas contendo os elementos essenciais dos sistemas de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, com relevo para localização de todos os órgãos previstos, a discriminação das secções das canalizações e dos condutores, redes gerais ou parciais domiciliárias propostas, traçado das respectivas valas e linhas aéreas, traçado dos emissários em planta e em perfil e, bem assim, os pormenores, rigorosamente detalhados, necessários à perfeita compreensão e boa execução da obra;
- i) Os cálculos relativos e indispensáveis às diferentes partes da obra, de forma que fiquem justificados os elementos que a compõem;
- j) Orçamento dos trabalhos, baseado em quantidades e qualidade de trabalhos necessários à sua execução;
- l) Fotografia do local.

2 — Presume-se que o requerimento está devidamente instruído se, no prazo de 30 dias após a sua recepção, o requerente não tiver sido notificado de deficiências e omissões que porventura se verifiquem.

3 — O requerente deverá suprir as deficiências e juntar os elementos em falta no prazo de 60 dias a contar da notificação, sob pena de arquivamento do respectivo processo.

Art. 33.º — 1 — A câmara municipal poderá deliberar sobre a aceitação ou a rejeição liminar do pedido no prazo de 30 dias sobre a entrega do requerimento ou sobre a entrega dos elementos que hajam sido juntos nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior.

2 — À deliberação sobre a rejeição liminar do pedido aplica-se o disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 11.º

Art. 34.º — 1 — A câmara municipal promoverá a respectiva instrução do processo com parecer técnico sobre a operação de loteamento que se pretende realizar.

2 — São dispensáveis todas as consultas a entidades estranhas ao município, excepto se o prédio a lotear estiver abrangido por qualquer condicionamento legal.

3 — Às consultas referidas no número anterior são aplicáveis, com as necessárias adaptações, os artigos 24.º a 26.º

Art. 35.º — 1 — É fixado o prazo de 30 dias para a câmara municipal deliberar sobre a operação de loteamento.

2 — São aplicáveis às operações de loteamento com processo simples as disposições dos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 29.º e do artigo 30.º, com as necessárias adaptações.

3 — Quando a operação prevista no n.º 1 implicar a aprovação de obras de urbanização aplicar-se-á o disposto no artigo 37.º

CAPÍTULO VI

Licenciamento das obras de urbanização

Art. 36.º O licenciamento de obras de urbanização necessárias à implementação de operações de loteamento sujeitas a processo especial ou a processo ordinário, ou à realização de conjuntos ou aldeamentos turísticos e parques industriais, rege-se pelo disposto no presente capítulo.

Art. 37.º — 1 — O pedido de aprovação do projecto de execução das obras de urbanização deverá constar de requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal e instruído nos termos do presente artigo.

2 — No caso de obras de urbanização destinadas à implementação das operações de loteamento anteriormente licenciadas, o pedido referido no número anterior deverá ser apresentado no prazo de 180 dias a contar da data da notificação da deliberação que aprovou a respectiva operação de loteamento ou do prazo fixado para a mesma, no caso de deferimento tácito.

3 — O projecto de execução será constituído por peças escritas e desenhadas e por outros elementos informativos de fácil e inequívoca interpretação por parte das entidades intervenientes na aprovação do projecto da obra.

4 — O projecto de execução deverá incluir as seguintes peças:

- a) Memória descritiva e justificativa contendo capítulos respeitantes a cada uma das especialidades que integram a obra, evidenciando os aspectos mais relevantes da sua execução;
- b) Cálculos relativos às diferentes partes da obra, apresentados de modo que fiquem definidos os elementos que a compõem e justificadas as soluções adoptadas;
- c) Planta cotada do terreno a lotear, incluindo as vias públicas que o servem, à escala 1:1000 ou 1:2000, perfis longitudinais, perfis transversais e outras peças desenhadas que esclareçam devidamente quanto à execução de todos os trabalhos de terraplenagens e de construção dos arruamentos;
- d) Planta geral do sistema de abastecimento de águas, à escala 1:1000 ou 1:2000, com localização de todos os órgãos que o compõem, discriminação das secções das canalizações, gerais e ramais domiciliários, e do traçado das valas;
- e) Planta geral da obra de esgotos de águas negras e de águas pluviais, à escala 1:1000 ou 1:2000, que mostre a posição relativa das redes de drenagem, da estação de tratamento de águas residuais e do local de evacuação dos efluentes, o traçado dos emissários em planta e em perfil e a disposição e as dimensões aproximadas dos órgãos constitutivos da estação depuradora;
- f) Planta geral da obra das redes de electrificação, à escala 1:1000 ou 1:2000, que mostre a posição relativa de cada um dos seus órgãos, com a discriminação do traçado e secções dos seus condutores;
- g) Planta geral relativa aos arranjos exteriores, incluindo espaços verdes, em planta à es-

cala 1:500 ou 1:200, incluindo todas as peças escritas e desenhadas nas escalas apropriadas que esclareçam devidamente quanto à identificação e definição dos trabalhos a executar;

- h) Orçamentos da obra, por especialidades e global, baseados em quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, devendo neles ser adoptadas as normas portuguesas em vigor ou as especificações do Laboratório Nacional de Engenharia Civil;
- i) Condições técnicas gerais e especiais do caderno de encargos.

Art. 38.º — 1 — Se a execução das obras tiver sido requerida e autorizada por fases, os projectos deverão ser apresentados nos prazos fixados, respeitando-se, porém, o disposto no artigo anterior quanto aos da 1.ª fase.

2 — Os prazos fixados nos termos do n.º 2 do artigo 37.º e do n.º 1 do presente artigo poderão ser prorrogados por uma ou mais vezes, em casos justificados, mediante requerimento do interessado.

Art. 39.º — 1 — A câmara municipal deverá pronunciar-se sobre os projectos das obras de urbanização no prazo de 45 dias.

2 — O presidente da câmara municipal poderá, mediante despacho fundamentado, que será notificado ao requerente, prorrogar até ao dobro o prazo a que se refere o número anterior.

3 — O prazo mencionado no n.º 1 conta-se a partir:

- a) Da recepção do requerimento e dos elementos a que se refere o artigo 37.º;
- b) Da aprovação da operação de loteamento, quando os projectos das obras tenham sido apresentados juntamente com o pedido de licenciamento.

Art. 40.º — 1 — A câmara municipal só poderá indeferir os pedidos de aprovação dos projectos das obras de urbanização com qualquer dos seguintes fundamentos:

- a) Indeferimento expresso da operação de loteamento ou falta de conformidade com condicionamentos impostos;
- b) Desrespeito por normas legais, regulamentares ou técnicas aplicáveis;
- c) Os fundamentos referidos na alínea d) do n.º 1 do artigo 17.º, quer no caso do processo especial quer no caso do processo ordinário, se apenas na fase de aprovação do projecto das obras for possível verificar os respectivos pressupostos.

2 — As resoluções de indeferimento serão sempre fundamentadas, mencionando-se claramente as razões de direito e de facto que justificam a recusa.

3 — A câmara municipal informará o requerente, no prazo de 15 dias, do teor da deliberação tomada nos termos deste artigo e do artigo anterior.

Art. 41.º — 1 — A câmara municipal, ao aprovar o projecto das obras de urbanização a executar, deverá fixar:

- a) As condições a observar para a sua execução;
- b) O prazo para a sua conclusão;

c) O montante da caução destinada a assegurar a sua boa e regular execução, que não poderá ser inferior ao custo dos trabalhos a efectuar e deverá ser prestada mediante garantia bancária, hipoteca sobre lotes resultantes da operação, ou depósito à ordem da câmara municipal, sob condição de o mesmo ser actualizado nos termos do presente diploma;

d) As condições gerais do contrato de urbanização.

2 — O prazo estabelecido nos termos da alínea b) do número anterior poderá ser prorrogado a requerimento fundamentado do interessado.

3 — O montante da caução referido na alínea c) do n.º 1 poderá:

- a) Ser reforçado, por determinação da câmara municipal, em caso de prorrogação de prazo de conclusão das obras, ou de verificação de acentuada subida do custo dos materiais ou dos salários, ou, em geral, sempre que o montante da caução se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos;
- b) Ser reduzido nos mesmos termos, a requerimento do interessado, em conformidade com o andamento dos trabalhos.

4 — Fixada a caução, o requerente entregará na câmara municipal, contra recibo, documento comprovativo da sua prestação, no prazo de 60 dias.

CAPÍTULO VII

Cedências

Art. 42.º O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o terreno objecto da operação de loteamento cederão à câmara municipal, obrigatoriamente, a título gratuito, as parcelas de terreno devidamente assinaladas na planta de síntese relativas a:

- a) Praças, arruamentos, passeios adjacentes, baías de estacionamento de veículos e de paragem de transportes públicos e faixas arborizadas anexas;
- b) Áreas públicas livres envolventes das edificações destinadas ao movimento e estar de peões;
- c) Equipamentos públicos, tais como os destinados a educação, saúde, assistência, cultura e desporto, a superfícies verdes para convívio, recreio e lazer e bem assim a parques de estacionamento.

Art. 43.º — 1 — Além das cedências referidas no artigo anterior, o proprietário fica obrigado a proceder ao pagamento da taxa municipal pela realização de infra-estruturas urbanísticas a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 98/84, de 29 de Março, sem prejuízo da realização das obras de urbanização previstas na operação de loteamento, ou, na falta da referida taxa, a compensar o município

de encargos decorrentes da operação de loteamento com um pagamento em numerário ou com a cedência de lotes constituídos ou de terreno fora do prédio a lotear.

2 — As compensações referidas na parte final do n.º 1 serão fixadas no regulamento da prática urbanística do plano director municipal ou, na sua falta, serão as que forem fixadas em portaria conjunta dos Ministros da Administração Interna e do Equipamento Social.

CAPÍTULO VIII

Contrato de urbanização

Art. 44.º No caso de licenciamento das operações de loteamento sujeitas a processo especial, e no licenciamento de obras de urbanização, sempre que para a sua realização se preveja a intervenção de outras entidades além do interessado e da câmara municipal, serão as recíprocas obrigações objecto de contrato de urbanização, o qual reveste a natureza de contrato administrativo.

Art. 45.º Poderão, nomeadamente, ser objecto de contrato de urbanização:

- a) O financiamento, a realização e a conservação das obras de urbanização;
- b) A gestão e a conservação de espaços livres públicos;
- c) A cedência de terrenos para habitação social;
- d) A modalidade de compensação prevista no artigo 43.º;
- e) A construção de habitação social e de equipamentos públicos;
- f) A recuperação de imóveis degradados;
- g) A concessão e a exploração de áreas de recreio e de convívio;
- h) As garantias destinadas a assegurar os encargos previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 17.º

Art. 46.º Poderão ser partes no contrato de urbanização, além da câmara municipal e do requerente do alvará, quaisquer das entidades intervenientes na realização da operação de loteamento e das obras, nomeadamente:

- a) O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre parte ou a totalidade do prédio ou prédios a lotear e ou os arrendatários;
- b) As empresas públicas e concessionárias de serviços públicos que devam servir o loteamento;
- c) As entidades promotoras e financiadoras de obras de urbanização e ou de construção dos imóveis a edificar no local;
- d) As empresas de construção civil e de obras públicas;
- e) As cooperativas de habitação e de construção.

CAPÍTULO IX

Alvará

Art. 47.º — 1 — O licenciamento das operações de loteamento e das obras de urbanização é titulado por alvará.

2 — As condições estabelecidas no alvará vinculam o proprietário do prédio ou prédios a que o mesmo se refere e, na parte aplicável, os adquirentes dos lotes.

3 — A câmara municipal dará imediata publicidade à concessão do alvará mediante afixação de edital nos paços do concelho e publicação, a expensas do requerente, do respectivo aviso num dos jornais mais lidos na área e na 3.ª série do *Diário da República*.

Art. 48.º — 1 — O alvará a que se refere o n.º 1 do artigo anterior especificará obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) A identificação do titular do alvará;
- b) A identificação do prédio objecto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;
- c) As deliberações da câmara municipal relativas à aprovação da operação de loteamento e ou das obras de urbanização;
- d) Enquadramento em instrumentos urbanísticos referidos neste diploma e plenamente eficazes ou, na sua falta, referência à ratificação ministerial, nos termos do artigo 18.º, ou indicação dos pareceres vinculativos das entidades consultadas, de acordo com os artigos 12.º, 24.º e 34.º;
- e) Número de lotes, área e localização, com a indicação de que estão sujeitos ao ónus do n.º 4 do artigo 17.º;
- f) Cedências obrigatórias e especificação das parcelas a integrar respectivamente no domínio público ou privado municipal;
- g) Prazos para conclusão das obras;
- h) Montantes das cauções prestadas e identificação dos respectivos títulos.

2 — O alvará conterá em anexo as plantas confirmativas dos elementos referidos nas alíneas e) e f), bem como o contrato de urbanização, se for caso disso.

Art. 49.º — 1 — Sempre que se verifique o deferimento expresso ou tácito da operação de loteamento licenciada de acordo com o processo simples ou das obras de urbanização referidas na parte final da alínea b) do n.º 1 do artigo 1.º e se mostrem pagas as taxas e demais quantias devidas nos termos da lei, será emitido o alvará, independentemente de requerimento.

2 — O alvará deverá ser emitido no prazo de 30 dias a contar da data da entrega do documento mencionado no n.º 4 do artigo 41.º, se exigível, ou da aprovação expressa ou tácita dos projectos da operação de loteamento e ou das obras de urbanização.

3 — Se o alvará não for emitido no prazo fixado no número anterior, o interessado poderá requerer a notificação judicial avulsa da câmara municipal de que se propõe realizar a operação de loteamento de acordo com os projectos oportunamente apresentados e aprovados.

4 — O requerimento referido no número anterior deverá ser acompanhado dos seguintes documentos, devidamente autenticados:

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente para realizar a operação de loteamento;

- b) Planta de síntese, nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 32.º;
- c) Aprovação do pedido de licenciamento da operação de loteamento e ou dos projectos das obras de urbanização, excepto nos casos de deferimento tácito;
- d) Documento comprovativo do estabelecimento da caução a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 41.º, cujo montante não poderá ser inferior ao custo das obras de urbanização, previsto no orçamento geral do respectivo projecto, a que se refere a alínea i) do n.º 1 do artigo 32.º;
- e) Declaração de responsabilidade, subscrita por técnico qualificado, relativa à elaboração dos projectos e à execução das obras de urbanização;
- f) Declaração de sujeição da realização das obras à fiscalização da câmara municipal;
- g) Documento comprovativo do depósito à ordem da câmara municipal das importâncias referidas no n.º 1 ou do seu pagamento.

5 — A notificação judicial prevista no n.º 3 deverá ser efectuada na pessoa do presidente da câmara municipal ou do seu substituto legal.

6 — No prazo de 90 dias a contar da data da notificação deve o requerente promover a publicação da respectiva certidão, por extracto, na 3.ª série do *Diário da República*.

7 — A certidão da notificação, quando acompanhada da respectiva publicação, substitui o alvará para todos os efeitos do presente diploma.

8 — Presume-se que o requerente da notificação é titular dos direitos que invoca se, no prazo de 5 dias a contar da data da notificação, a câmara municipal não comunicar ao conservador do registo predial competente que deve ser recusado o registo, invocando para tal os respectivos fundamentos.

9 — Recebida a comunicação da câmara municipal, o conservador recusará o pedido do registo que tenha por base a notificação judicial avulsa.

10 — Da recusa de registo cabe, exclusivamente, recurso contencioso, devendo a câmara municipal ser citada no respectivo processo, como parte principal.

Art. 50.º — 1 — O alvará da operação de loteamento com processo especial ou ordinário e das respectivas obras de urbanização bem como das obras de urbanização destinadas a conjuntos ou aldeamentos turísticos e a parques industriais deve ser requerido no prazo de 60 dias contado da data da comunicação a que se refere o n.º 3 do artigo 40.º, ou do deferimento tácito do respectivo pedido, ou logo que celebrado o contrato de urbanização e satisfeitas as demais condições prévias impostas pela deliberação a que se refere o artigo 41.º

2 — O alvará deve ser emitido no prazo de 30 dias a contar da data do seu requerimento, desde que se mostrem pagas as taxas e demais quantias previstas na lei.

3 — As resoluções de indeferimento serão sempre fundamentadas, mencionando-se claramente as razões de direito e de facto que justifiquem a recusa.

4 — A câmara municipal informará o requerente, no prazo de 15 dias, do teor da deliberação tomada.

5 — A falta de emissão do alvará findo o prazo referido no n.º 2 sem acto expresso de recusa interpreta-se como indeferimento tácito do pedido para efeitos de interposição de recurso contencioso.

6 — O recurso do indeferimento expresso ou tácito da emissão do alvará é de plena jurisdição e a sentença ou acórdão transitados que condenarem a câmara municipal têm o valor de alvará para todos os efeitos do presente diploma.

Art. 51.º O recurso contencioso referido no artigo anterior será instruído obrigatoriamente com os seguintes documentos:

- a) Duplicado, devidamente autenticado, do pedido de licenciamento da operação de loteamento;
- b) Duplicado, devidamente autenticado, do pedido de aprovação do projecto das obras de urbanização;
- c) Certidão das deliberações tomadas sobre os pedidos referidos nas alíneas anteriores e dos respectivos pareceres emitidos;
- d) Duplicado, devidamente autenticado, do pedido de alvará;
- e) Documento comprovativo do estabelecimento da caução, a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 41.º, cujo montante não poderá ser inferior ao custo das obras de urbanização, previsto no orçamento geral do respectivo projecto;
- f) Documento comprovativo do depósito à ordem da câmara municipal das importâncias referidas no n.º 1 do artigo anterior ou do seu pagamento;
- g) Cópia autenticada do contrato de urbanização, se for caso disso.

Art. 52.º — 1 — As obras de urbanização só poderão iniciar-se depois da passagem do alvará, nos termos do artigo 49.º, quando efectuada a notificação judicial avulsa nos termos do mesmo artigo e publicado o extracto da respectiva certidão ou quando tenham transitado a sentença ou acórdão referidos no artigo 50.º

2 — A câmara municipal só poderá licenciar as edificações projectadas antes de concluídas as obras de urbanização se estas se encontrarem em conveniente estado de adiantamento, sem prejuízo do prazo fixado para a sua conclusão.

3 — As obras executadas ao abrigo da notificação judicial avulsa ou da sentença referidas no n.º 1 só poderão ser embargadas administrativamente quando se verifique violação das condições do projecto.

Art. 53.º — 1 — As prescrições constantes do alvará e do projecto das obras a executar poderão ser alteradas a requerimento do interessado, a qualquer momento, ou por iniciativa da câmara municipal, sempre que tal seja necessário à regular execução do plano director municipal, de planos de urbanização aprovados ou de áreas de desenvolvimento urbano prioritário ou de construção prioritária e tenham decorrido, pelo menos, 2 anos sobre a emissão do alvará.

2 — A alteração a pedido do interessado seguirá o processo previsto para o requerimento inicial da licença de loteamento, com as necessárias adaptações.

3 — A transmissão da propriedade de terreno objecto de operação de loteamento antes de concluídas as obras de urbanização terá como efeito a mudança de titularidade do alvará, para o que deverão os interessados comunicá-la à câmara municipal, no prazo de 30 dias, a fim de que seja efectuado o respectivo averbamento.

Art. 54.º — 1 — A licença de loteamento caduca:

- a) Se a aprovação dos projectos definitivos das obras de urbanização não for requerida nos prazos estabelecidos;
- b) Se o alvará não for requerido no prazo devido;
- c) Se o alvará não for emitido no prazo fixado sem oposição ou recurso do acto;
- d) Se as obras de urbanização não forem iniciadas no prazo de 1 ano a contar da data do alvará ou da data da notificação judicial avulsa ou do trânsito da sentença ou acórdão;
- e) Se, decorrido 1 ano sobre a emissão do alvará ou sobre a notificação judicial avulsa, ou do trânsito da sentença, as obras de urbanização estiverem suspensas por mais de 3 meses ou forem abandonadas, quando não tenha sido fixado prazo para a sua conclusão;
- f) Se não for reforçada a caução nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 41.º;
- g) Se, por causa imputável ao titular, se verificar o incumprimento do contrato de urbanização.

2 — Não se aplicará o disposto nas alíneas d) e e) do número anterior sempre que a inobservância seja devida a caso de força maior ou a facto imputável à Administração.

3 — Se a realização da operação de loteamento ou das obras de urbanização não obedecer às condições estabelecidas no alvará ou nos respectivos planos e projectos, a câmara municipal deverá apreender o alvará até que se mostrem alterados os trabalhos efectuados em desconformidade.

4 — A caducidade de licença determinará a imediata suspensão dos trabalhos em curso, podendo a câmara municipal deliberar apreender, mediante intimação, o alvará de loteamento.

5 — A renovação da licença depende da observância do processo regulado no presente diploma, podendo as diversas entidades limitar-se a confirmar a sua posição anterior.

6 — No caso de caducidade da licença poderá a câmara municipal autorizar a construção em lotes já constituídos se o adiantamento das obras o justificar ou se forem preenchidos os condicionamentos que, para o efeito, impuser ao titular do alvará.

7 — A caducidade da licença de loteamento será dada publicidade pela forma prevista no n.º 3 do artigo 47.º, devendo ainda ser pedido pela câmara municipal ao conservador do registo predial competente o cancelamento do respectivo registo.

Art. 55.º — 1 — A câmara municipal poderá fazer executar, por conta do titular do alvará, as obras que não tiverem sido efectuadas nos prazos fixados ou desenvolvidas de harmonia com o programa de trabalhos, se existente, bem como as correcções ou alterações necessárias para as pôr de acordo com os respectivos projectos ou planos.

2 — As despesas serão pagas por força da caução a que se refere a alínea c) do n.º 1 do artigo 41.º

3 — Se a caução for insuficiente e não houver lugar ao pagamento voluntário da diferença no prazo fixado pela câmara municipal, proceder-se-á à cobrança coerciva, servindo de título executivo certidão de que conste o montante e origem da dívida.

4 — Quando a licença tiver caducado, a deliberação da câmara municipal, nos termos do n.º 1, terá como efeito automático a sua reposição em vigor a partir da data da conclusão dos trabalhos.

Art. 56.º — 1 — Concluídas as obras de urbanização o interessado solicitará à câmara municipal a sua vistoria, para efeito de recepção provisória, fazendo parte da comissão de recepção o interessado ou seu representante e dois representantes da câmara municipal.

2 — Decorridos 360 dias da homologação da recepção provisória das obras referidas poderá o interessado requerer à câmara municipal a vistoria para efeitos de recepção definitiva.

3 — A câmara municipal deverá autorizar o levantamento da caução na deliberação que homologar o auto de recepção definitiva das obras de urbanização.

CAPITULO X

Disposições cautelares

Art. 57.º — 1 — Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos notariais relativos a actos ou negócios que impliquem, directa ou indirectamente, o fraccionamento de prédios rústicos, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º, com ou sem construção, ou urbanos com logradouros, deverão sempre indicar-se as datas do alvará de loteamento, da notificação judicial avulsa e a publicação do extracto da respectiva certidão ou do trânsito da sentença referidas nos artigos 49.º e 50.º, devendo os respectivos documentos ser exibidos.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

- a) Os casos de sucessão *mortis causa*;
- b) Os casos previstos no artigo 2.º do presente diploma;
- c) O fraccionamento de terrenos destinados a constituir ou ampliar logradouros de prédios urbanos, desde que a respectiva superfície não seja superior à percentagem fixada, genericamente, para logradouros pela câmara municipal e tal conste de certidão comprovativa emitida pelo mesmo órgão.

Art. 58.º — 1 — A celebração ou o registo de quaisquer actos ou negócios jurídicos de que resulte ou possa vir a resultar a constituição de compropriedade ou a ampliação do número de partes de prédios rústicos só poderão efectuar-se mediante parecer favorável da câmara municipal do local da situação dos prédios.

2 — O parecer a que se refere o número anterior deverá ser emitido no prazo de 30 dias.

3 — As deliberações de indeferimento serão sempre fundamentadas e mencionadas claramente as razões de direito e de facto.

4 — Exceptuam-se do disposto no n.º 1 os casos de sucessão *mortis causa*.

Art. 59.º — 1 — A câmara municipal do local da situação dos prédios tem direito de preferência nas transmissões, por título oneroso, referidas no n.º 1 do artigo anterior.

2 — Ao direito de preferência concedido nos termos do presente artigo são aplicáveis, com as necessárias adaptações, o artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, e os artigos 3.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 862/76, de 22 de Dezembro.

Art. 60.º São nulos os actos e negócios a que se referem os artigos 57.º e 58.º quando concluídos com violação do disposto no presente diploma, tendo os municípios legitimidade para promover a respectiva declaração judicial.

Art. 61.º Nos anúncios de alienação ou oneração de terrenos sujeitos ao regime do presente diploma deverão indicar-se sempre o número e a data do alvará, ou da notificação judicial avulsa ou da sentença que o substituam, sem o que não poderão ser exibidos, publicados, difundidos ou afixados.

CAPÍTULO XI

Fiscalização e sanções

Art. 62.º A fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma compete às câmaras municipais, com a colaboração da Direcção-Geral do Ordenamento e da Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e das autoridades policiais.

Art. 63.º Compete à Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e à Direcção-Geral do Ordenamento apoiar técnica e normativamente as câmaras municipais na aplicação do disposto no presente diploma.

Art. 64.º — 1 — Compete à Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e à Direcção-Geral do Ordenamento colaborar com a Inspeção-Geral da Administração Interna na execução das acções que consubstanciem o exercício da tutela administrativa sobre as autarquias locais e em tudo o que se relacione com a aplicação das normas previstas neste diploma.

2 — As referidas direcções-gerais comunicarão à Inspeção-Geral da Administração Interna todos os actos de que tenham conhecimento e que indiciem ou constituam violação do disposto no presente diploma.

Art. 65.º — 1 — São nulos os actos das câmaras municipais respeitantes a operações de loteamento ou a obras de urbanização quando não sejam precedidos da audiência das entidades que devam ser consultadas, quando não sejam conformes com qualquer dos respectivos pareceres vinculativos ou resoluções ou quando não tenham sido submetidos a ratificação ou a contrariem, conforme os casos.

2 — A Direcção-Geral do Planeamento Urbanístico e a Direcção-Geral do Ordenamento devem comunicar os factos previstos no número anterior ao agente do Ministério Público junto do tribunal administrativo competente para efeitos de ser interposto, em nome do Estado, o competente recurso contencioso.

3 — O recurso interposto pelo Ministério Público nos termos do número anterior tem sempre efeito suspensivo.

Art. 66.º Constitui negligência grave deixar de promover que os pareceres, resoluções ou autorizações

referidos neste diploma sejam emitidos ou proferidos dentro dos prazos nele fixados, bem como o facto de não ser promovida a declaração judicial de nulidade prevista nos artigos 60.º e 65.º

Art. 67.º — 1 — A violação por parte dos proprietários ou titulares de direitos reais sobre os prédios, seus comissários ou mandatários do disposto no presente diploma é punível como contra-ordenação, nos termos do Decreto-Lei n.º 433/83, de 27 de Outubro, cabendo à câmara municipal o processamento dos autos e a aplicação das coimas.

2 — O montante das coimas será graduado entre o mínimo de 50 000\$ e o máximo de 5 000 000\$, ou 10 000 000\$, se houver dolo.

3 — A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

4 — O disposto no n.º 1 quanto à aplicação da coima não prejudica a competência prevista no Decreto-Lei n.º 303/83, de 28 de Junho, quanto à violação do disposto no artigo 61.º do presente diploma.

Art. 68.º Como sanção acessória será, quando for caso d'isso, ordenada pela câmara municipal a suspensão imediata dos trabalhos e actividades e ainda a reposição, em prazo certo, do terreno nas condições em que se encontrava anteriormente à data da infracção.

Art. 69.º — 1 — Quando a gravidade ou a frequência da infracção o justifique, pode ainda a câmara municipal aplicar, como sanção acessória, à empresa ou empresas que tiverem dado início ou executado os trabalhos ou as actividades referidas no artigo anterior a interdição até ao máximo de 90 dias da sua actividade no município e, ainda, excluir as referidas empresas de concursos públicos para fornecimentos de bens ou serviços ao respectivo município, por prazo não superior a 2 anos.

2 — As sanções previstas no número anterior serão comunicadas à Comissão de Inscrição e Classificação dos Empreiteiros de Obras Públicas e dos Industriais de Construção Civil, a qual pode deliberar aplicar acessoriamente a pena de suspensão ou cessação do alvará, prevista no Decreto-Lei n.º 582/70, de 20 de Novembro, e na Portaria n.º 351/71, de 30 de Junho.

Art. 70.º Sem prejuízo das sanções previstas no artigo anterior, quando a gravidade da infracção o justifique, pode a câmara municipal tomar posse administrativa dos prédios, para obstar à prossecução do ilícito.

Art. 71.º — 1 — A posse administrativa prevista no artigo anterior tem como efeitos:

- a) A imediata suspensão dos trabalhos ou actividades que tenham fundamentado a deliberação, salvo se já tiver sido ordenada no termos do artigo 68.º;
- b) A proibição de quaisquer trabalhos ou actividades que não respeitem à exploração normal do prédio;
- c) O direito de a câmara municipal adoptar providências que garantam a efectiva suspensão dos trabalhos ou actividades a que se refere a alínea a) ou a não realização dos proibidos pela alínea b);
- d) A reposição do prédio no seu estado anterior ou a execução de infra-estruturas pela câmara municipal;

- e) A apreensão de máquinas, equipamentos, viaturas e outros materiais que tenham servido para a prática de contra-ordenações.

2 — Quando se mostre necessário, pode o município, ao deliberar a posse administrativa, ou posteriormente, nomear um administrador para o prédio, o qual exercerá, por conta dos interessados, a exploração normal daquele, com os poderes e deveres correspondentes aos dos depositários judiciais, sendo a respectiva retribuição fixada na sentença que julgue a prestação de contas.

3 — A posse administrativa constitui ónus objecto de registo, o qual deve ser requerido pela câmara municipal mediante a apresentação de certidão da respectiva deliberação, perante a competente conservatória do registo predial.

4 — As acções previstas na alínea d) do n.º 1 deste artigo serão ordenadas depois de notificados os interessados para apresentarem a defesa que tiverem por conveniente e de apreciada a defesa apresentada, ou de decorrido o prazo para a mesma, que é de 10 dias, ou, no caso de notificação edital, de 30 dias, com observância do n.º 3 do artigo 73.º

Art. 72.º — 1 — A posse administrativa opera-se por simples notificação aos interessados, considerando-se como tais os titulares de direitos reais sobre os prédios ou lotes dele desanexados, ainda que já transmitidos, e seus arrendatários.

2 — A notificação será feita por edital, afixado na sede do município, e em local bem visível do prédio de que se trate, bem como por anúncio publicado num dos jornais mais lidos do concelho:

- a) Quando se desconheça a identidade ou a residência do interessado;
- b) Quando o interessado não seja encontrado no lugar da sua residência habitual.

3 — Se no prédio objecto da deliberação estiverem em curso quaisquer trabalhos, actividades ou obras proibidas pelo presente diploma, será também efectuada a notificação na pessoa que no local tiver a direcção dos mesmos, ou, se não for possível identificá-la, em qualquer das pessoas que executam os trabalhos, sendo suficiente essa notificação para obrigar à suspensão dos mesmos.

4 — A notificação conterà, além da indicação da deliberação tomada e dos respectivos fundamentos:

- a) A ordem da imediata suspensão dos trabalhos ou actividades em curso, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo anterior;
- b) A proibição referida na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, se não tiver sido nomeado administrador para o prédio, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo;
- c) A nomeação do administrador do prédio, se tiver sido deliberada.

Art. 73.º — 1 — A posse administrativa será deliberada sem prévia audiência dos interessados, mas qualquer deles poderá reclamar perante o município para demonstrar a falta de fundamento da providência.

2 — A reclamação deverá ser apresentada no prazo de 10 dias a contar da data da última notificação efectuada, nos termos do artigo 72.º

3 — Nos casos de notificação edital, a reclamação poderá ser apresentada no prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do anúncio.

Art. 74.º — 1 — Salvo revogação pelo município, a posse administrativa mantém-se:

- a) Até que sejam concluídos os trabalhos executados ou mandados executar nos termos e para os efeitos do artigo 68.º e da alínea d) do artigo 71.º;
- b) Até ao trânsito em julgado da decisão que vier a ser proferida no respectivo processo crime, se for deduzida e recebida acusação;
- c) Até à data do despacho de abstenção proferido pelo agente do Ministério Público, se não for deduzida a acusação;
- d) Até ao trânsito em julgado do despacho que decida o não recebimento da acusação.

2 — O agente do Ministério Público deverá comunicar ao município logo que se verifique qualquer dos factos previstos no número anterior.

3 — A posse caduca se, no prazo de 180 dias, contados do termo dos prazos referidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 73.º, não for aplicada ao infractor, no caso de ilícito de mera ordenação social, a respectiva sanção ou, no caso de ilícito penal, não for apresentada queixa para instauração de procedimento criminal.

Art. 75.º — 1 — Os proprietários ou outros titulares de direitos reais sobre prédio ou seus arrendatários são responsáveis pelas despesas a que tenham dado causa, efectuadas com a execução das providências adoptadas ao abrigo das alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 71.º

2 — As quantias relativas às despesas a que se refere o número anterior, quando não pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, serão cobradas coercivamente, servindo de título executivo certidão donde constem, além dos demais requisitos exigidos, a identificação dos responsáveis e o montante da dívida.

3 — A cobrança será efectuada através dos competentes tribunais fiscais, nos termos da lei.

4 — O crédito referido no n.º 2 goza de privilégio imobiliário sobre o prédio, graduado a seguir à alínea b) do artigo 748.º do Código Civil, e, se este se mostrar insuficiente para garantir o reembolso, sobre os lotes dele desanexados, ainda que já transmitidos, sem prejuízo da protecção devida a terceiros de boa-fé.

Art. 76.º O prosseguimento dos trabalhos cuja suspensão tenha sido ordenada nos termos do artigo 68.º ou da alínea a) do n.º 1 do artigo 71.º é punido com pena de 7 meses a 2 anos de prisão.

Art. 77.º A cedência de prédio ou parte dele, bem como de direitos sobre o mesmo, e ainda a autorização concedida a terceiros por qualquer título, embora juridicamente inválido, para construir no terreno com violação do disposto no presente diploma são punidas com pena de 7 meses a 2 anos de prisão e multa de 100 a 300 dias.

Art. 78.º — 1 — Para efeitos dos artigos 76.º e 77.º presume-se, salvo prova em contrário:

- a) Que aqueles que actuam por conta ou no interesse dos proprietários ou de titulares de quaisquer direitos reais sobre os prédios

ou dos respectivos arrendatários procedem em virtude de instruções dos mesmos, ou, quando tenham também qualquer dessas qualidades, de acordo com os seus co-titulares;

- b) Que os agentes ou empregados de sociedade civil ou comercial procedem em virtude de instruções dos respectivos administradores, quando actuem naquela qualidade ou no interesse da sociedade.

2 — As presunções estabelecidas no número anterior não são aplicáveis aos réus julgados à revelia, salvo se os mesmos:

- a) Chegaram a ser notificados para julgamento;
b) Se evadiram nas circunstâncias previstas no artigo 565.º do Código de Processo Penal;
c) Se ausentaram do País ou da localidade, com violação das obrigações 1.ª e 2.ª do n.º 2 do artigo 270.º do mesmo Código, não podendo por esse motivo ser notificados para o julgamento.

Art. 79.º — 1 — Os crimes previstos e punidos nos artigos 76.º e 77.º dependem de queixa da câmara municipal, da junta de freguesia da área de situação do prédio, da Direcção-Geral do Planeamento Urbano ou da Direcção-Geral do Ordenamento.

2 — É sempre admissível a constituição da câmara municipal e ou da junta de freguesia como parte assistente.

Art. 80.º — 1 — Transitada em julgado a sentença que condene o proprietário por qualquer dos crimes previstos nos artigos 76.º e 77.º, pode o município requerer no respectivo processo, por apenso, que lhe seja adjudicada a propriedade do prédio ou prédios objecto da infracção, sem prejuízo do pagamento do valor dos mesmos, calculado em função do seu rendimento efectivo e possível, atendendo exclusivamente ao seu destino como prédio rústico e ao seu estado anteriormente ao início da prática das actividades ilícitas, deduzidas das importâncias referidas nos artigos 67.º e 75.º

2 — No caso de compropriedade a adjudicação limitar-se-á às quotas dos comproprietários condenados.

3 — Se a infracção respeitar a prédio sujeito a usufruto, a adjudicação referir-se-á apenas ao usufruto ou às respectivas quotas, se somente o usufrutuário ou alguns dos usufrutuários foram condenados.

4 — A adjudicação prevista nos números anteriores não é prejudicada pelo facto de o objecto da mesma pertencer aos bens comuns do casal e o cônjuge não haver sido condenado pela infracção.

5 — Na falta do acordo quanto ao valor do prédio, será o mesmo fixado pelo juiz nos termos do n.º 2 do artigo 569.º do Código de Processo Civil.

CAPÍTULO XII

Disposições finais

Art. 81.º — 1 — A falta de parecer, aprovação, autorização ou falta de decisão sobre recurso hierárquico nos prazos fixados no presente diploma inter-

preta-se como consentimento sempre que não esteja previsto outro efeito.

2 — Não se aplica o disposto no número anterior se o acto tácito for nulo, valendo o silêncio, nesse caso, como recusa.

Art. 82.º — 1 — Para cada pedido de loteamento formulado ao abrigo do disposto no presente diploma a câmara municipal elaborará e manterá actualizado um processo, cuja consulta pelos interessados e seus mandatários deverá ser facultada quer durante a sua instrução quer após a resolução final.

2 — O mandato será documentado por simples carta firmada pelo requerente, a qual ficará arquivada no processo, com menção da data da consulta.

Art. 83.º Para efeito de registo predial entende-se que o facto sujeito a registo, designado pelo Código de Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho, por «autorização do loteamento para construção» tem o mesmo significado da aprovação das operações de loteamento referidas neste decreto-lei.

Art. 84.º — 1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, são revogados o Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho, o Decreto-Lei n.º 275/76, de 13 de Abril, o capítulo VIII do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, o Decreto-Lei n.º 342/79, de 27 de Agosto, e o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 194/83, de 17 de Maio, bem como todas as portarias complementares.

2 — Os pedidos de loteamento formulados anteriormente à entrada em vigor do presente diploma regular-se-ão:

- a) Pelo disposto no Decreto-Lei n.º 289/73, de 6 de Junho, e respectiva legislação complementar;
b) Pelo disposto no Decreto-Lei n.º 342/79, de 27 de Agosto, quando exercidas as faculdades do mesmo previstas.

Art. 85.º — 1 — O presente diploma aplica-se no território continental da República e entra em vigor 60 dias após a sua publicação.

2 — A aplicação deste diploma nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores depende de decreto regional que adapte os respectivos princípios às condições locais.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 26 de Julho de 1984. — *Mário Soares* — *Carlos Alberto da Mota Pinto* — *António de Almeida Santos* — *Eduardo Ribeiro Pereira* — *Rui Manuel Parente Chancerelle de Machete* — *João Rosado Correia* — *Francisco José de Sousa Tavares*.

Promulgado em 17 de Dezembro de 1984.

Publique-se.

O Presidente da República, ANTÓNIO RAMALHO EANES.

Referendado em 17 de Dezembro de 1984.

O Primeiro-Ministro, *Mário Soares*.