

REGULAMENTO INTERNO DE USO E ADMINISTRAÇÃO

AUGI 57 - LAGOA DE ALBUFEIRA

I – ACORDO DE USO

ARTIGO 1º

1. Os comproprietários dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Sesimbra sob os números 8138 e 15066 da freguesia do Castelo (Sesimbra), os quais constituem e integram o perímetro da AUGI 57 – LAGOA DE ALBUFEIRA (*AUGI 57*), tal como foi delimitada pela Câmara Municipal de Sesimbra (CMS) na sua deliberação de 21 de Dezembro de 2011, que adiante são designados por *comproprietários da AUGI*, reconhecem e aceitam, para efeitos da reconversão urbanística daqueles, o acordo de uso resultante do fracionamento ilegal dos ditos prédios para efeito de:
 - a) O disposto nos artigos 18º número 1 alínea d), 37º número 1 e 41º número 1, parte final, todos da Lei 91/95 de 2 de Setembro (redação em vigor), adiante designada por *Lei das AUGI*;
 - b) A administração, pelos respetivos possuidores exclusivos, das parcelas resultantes do loteamento ilegal, até à divisão da coisa comum, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Os comproprietários da AUGI não podem opor-se à realização de obras de urbanização determinadas pelo processo de reconversão, caso estas tenham lugar naquelas parcelas, em virtude, nomeadamente, de acertos de extremas ou deslocações determinadas pelo estudo de loteamento.

II – PROCEDIMENTOS INTERNOS

A – PRINCÍPIOS GERAIS

ARTIGO 2º

1. São estabelecidas na presente secção as normas de relacionamento entre os comproprietários da AUGI 57 e entre estes e a CMS, no âmbito do processo de reconversão, nos termos e para os efeitos dos artigos 3º, 32º número 4 e 33º número 1 da Lei das AUGI e 1407º e 985º do Código Civil.
2. São aplicadas supletivamente a este regulamento as normas da Lei das AUGI, nomeadamente as relativas à administração conjunta, em tudo o que não se ache expressamente regulado nas normas seguintes ou em lei geral imperativa.
3. O documento da CMS (*PMAUGI*) denominado “*TRAMITAÇÃO: PROCEDIMENTOS A CONSTAR EM PROTOCOLO A SUBSCREVER ENTRE A CMS E A COMISSÃO ESPECIAL (CE)*” integra este regulamento como **anexo A** e dele faz parte integrante, sendo que a COMISSÃO ESPECIAL (CE) nele referida é a aqui designada por Comissão de Comproprietários.
4. O dever legal de comparticipação previsto no artigo 3º número 3 da Lei das AUGI é fixado por **estimativa em € 115,00 x m2 de STP** (superfície total de pavimento) proposto no loteamento, de acordo com o estabelecido no **anexo A** do Regulamento.

B – NORMAS DE FUNCIONAMENTO

ARTIGO 3º

ADMINISTRAÇÃO DA COISA COMUM

A administração da compropriedade dos prédios da AUGI 57, para efeitos da sua reconversão urbanística, é realizada mediante a constituição de uma Assembleia de Comproprietários (AC) e uma Comissão de Comproprietários (CC), que se regem pelas normas seguintes.

ARTIGO 4º

COMPOSIÇÃO DA ASSEMBLEIA DE COMPROPRIETÁRIOS

1. Têm assento na AC os titulares inscritos dos prédios que integram a AUGI 57 e a CMS, mediante representante devidamente credenciado.
2. Nos termos dos artigos 3º e 45º número 2 da Lei das AUGI, não conferem direito de voto para efeitos do presente regulamento as áreas que, no acordo de uso referido no artigo 1º, estão afetadas a arruamentos, espaços verdes e de utilização coletiva.

ARTIGO 5º

COMPETÊNCIAS DA ASSEMBLEIA DE COMPROPRIETÁRIOS

1. Compete à AC acompanhar o processo de reconversão, fiscalizar os atos da Comissão de Comproprietários e, nomeadamente:
 - a) Avaliar a solução urbanística preconizada pela câmara municipal;
 - b) Aprovar, mediante proposta da Comissão de Comproprietários, os montantes e prazos de entrega das participações para o processo de reconversão;
 - c) Aprovar os relatórios e contas apresentados pela Comissão de Comproprietários;
2. A fotocópia certificada da ata da assembleia que contenha a deliberação prevista na alínea b) do número anterior constitui a liquidação da obrigação pecuniária fixada no artigo 2º número 4, a que se referem os artigos 50º e 805º do Código do Processo Civil.

ARTIGO 6º

CONVOCAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA ASSEMBLEIA DE COMPROPRIETÁRIOS

1. A AC é convocada pela CMS, com acordo prévio da Comissão de Comproprietários, mediante carta registada e publicação no sítio oficial do município, com a antecedência mínima de 15 dias;
2. O aviso convocatório pode ainda ser remetido aos comproprietários da AUGI no mesmo prazo, mediante correio eletrónico, para o endereço fornecido à Comissão de Comproprietários;
3. A morada da convocação é a que consta do registo predial ou outra, em sua substituição, fornecida à Comissão de Comproprietários, que revestirá natureza de domicílio convencionado;
4. A mesa da assembleia é composta pela Comissão de Comproprietários e pelo representante da câmara municipal.
5. O teor das deliberações é comunicado aos comproprietários ausentes nos mesmos termos e prazo do aviso convocatório.

ARTIGO 7º

COMPOSIÇÃO E COMPETÊNCIAS DA COMISSÃO DE COMPROPRIETÁRIOS

1. A CC é constituída por três membros, sendo um o Presidente e outro o Tesoureiro, eleitos na Assembleia de Comproprietários;
2. Compete à CC:
 - a) Dar cumprimento às deliberações da Assembleia de Comproprietários.
 - b) Negociar e celebrar o protocolo previsto no artigo 2º número 3;
 - c) Representar os comproprietários da AUGI 57 junto da CMS e das entidades públicas e administrativas, em todos os atos permitidos por lei e que se inscrevam no âmbito deste regulamento;
 - d) Celebrar os contratos necessários para a elaboração de projetos, funcionamento da administração e divisão da coisa comum e fiscalizar o respetivo cumprimento;
 - e) Elaborar as propostas de participações, os orçamentos, os relatórios e contas a apresentar à Assembleia de Comproprietários e cobrar as participações;
 - f) Movimentar contas bancárias;
 - g) Representar os comproprietários em juízo nas matérias abrangidas neste regulamento, substabelecendo o mandato judicial em profissional habilitado.

ARTIGO 8º

PROCEDIMENTOS DE GESTÃO

1. A CC elabora um relatório anual das suas atividades e da situação financeira da reconversão, a apresentar à Assembleia de Comproprietários em reunião ordinária.
2. As contas finais do processo de reconversão e o relatório financeiro anual referido no número anterior são elaborados em forma de conta-corrente e por classes de contas.
3. A comunicação prevista no artigo 6º número 5 constitui interpelação para o pagamento das participações.
4. A documentação em poder da CC pode ser consultada pelos interessados mediante marcação prévia. As cópias de documentos solicitadas são realizadas a expensas dos interessados.

ARTIGO 9º

VIGÊNCIA

1. Este regulamento vigora até à aprovação das contas finais do processo de reconversão.
2. A documentação produzida e organizada pelos comproprietários no âmbito deste regulamento é remetida à CMS, a fim de ficar arquivada, para memória futura, no processo administrativo da reconversão da AUGI 57.