



**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA**  
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E URBANISMO

**REGULAMENTO ESPECÍFICO DE  
RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO  
CLANDESTINO DO CASAL DO ÁLAMO**

**Artigo 1º**  
**Âmbito de Aplicação**

1. O presente Regulamento faz parte integrante do Pacto da Associação da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira com os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos - aqui designados como interessados - de lotes ou habitações, situados no loteamento em fase de reconversão, denominado CASAL DO ÁLAMO.
2. O Regulamento contempla as possíveis situações de cada interessado face à Câmara e aos demais interessados. Define critérios de cálculo das participações individuais nos estudos de reconversão e nas obras de infra-estruturas, estabelece as respectivas modalidades de pagamento e os inerentes trâmites, e fixa as responsabilidades de cada interessado pelo não cumprimento do Pacto ou do próprio Regulamento, através de sanções adequadas.

**Artigo 2º**  
**Determinação dos Montantes das Participações**

1. De acordo com o Plano de Reconversão e respectivo estudo económico, executados pela Câmara Municipal, o loteamento contempla:
  - Área de reconversão: 22,00 ha (aprox.);
  - Número de lotes: 285;
  - Área dos lotes: 16,20 ha (aprox.).
  - Custos:
    - . Projeto - 12.709,37 €;
    - . Infraestruturas - 2.790.280,94 €.

1. A participação individual nos custos do projecto e obras de infra-estruturas, é determinada em função do número de lotes e da área dos mesmos, respectivamente:

a) Projetos:

$$\text{Comp.}_p = \frac{\text{C. P.}}{\text{N. L.}} = \frac{12.709,37 \text{ €}}{285} = \underline{\underline{44,59 \text{ €}}}$$

Em que:

Com.p - Participação individual;

C.P. - Custo do Projecto;

N.L. - Número de lotes.

b) Obras de infraestruturas:

São criados 7 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da participação individual, a saber:

Escalão	Áreas	Compart.
A	Até 350m <sup>2</sup>	7.224,58 €
B	351 a 450m <sup>2</sup>	8.416,18 €
C	451 a 600m <sup>2</sup>	9.666,14 €
D	601 a 800m <sup>2</sup>	11.449,32 €
E	801 a 1.000m <sup>2</sup>	13.190,92 €
F	1.001 a 1.500m <sup>2</sup>	14.865,83 €
G	Sup. a 1.501m <sup>2</sup>	16.607,40 €

3. Os lotes com construções executadas ou previstas para mais do que uns fogos, bem como as destinadas a exploração de carácter industrial ou comercial, participam ainda, por cada fogo a mais ou instalação, com a importância de **649,96€**.

**Artigo 3º.**  
**Formas de Pagamento**

1. O pagamento da participação individual pode ser feito:
  - a) Por uma só vez;
  - b) Em prestações, acordadas entre a Câmara e o interessado, a pagar num prazo máximo de 5 (cinco) anos.
2. No caso de pagamento em prestações:
  - a) A primeira prestação será exclusivamente preenchida com o pagamento do custo dos estudos;
  - b) As restantes prestações serão determinadas na base do valor da participação individual para as infraestruturas, calculando-se cada uma delas, em amortização e juros, de forma a resultar um conjunto de prestações iguais;
  - c) A taxa de juro a aplicar será a de desconto de Banco de Portugal, a qual quando alterada, implicará a actualização do valor das prestações;



**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA**  
**DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E URBANISMO**

d) No pagamento em prestações é obrigatório o seu caucionamento.

e) O prazo de pagamento em prestações quando inferior ao limite máximo de 5 anos á alterável até aquele limite, mediante requerimento do interessado, desde que os valores a pagar não se encontrem em atraso.

**3. Prazo excepcional**

No quadro das situações previstas no artigo sobre Prestações - "Consequências do não pagamento", e para além do prazo máximo de 5 anos, poderá a Câmara Municipal, mediante deliberação a tomar no corrente ano de 1996, prorrogar o prazo de pagamento do valor em dívida por um período excepcional até ao limite máximo de 3 anos (99/12/31).

**Artigo 4º.**

**Agravamento e Actualizações**

**1. Agravamentos:**

a) Considerando que a reconversão presente, tem como objectivo principal a criação de condições para que os interessados possam construir a sua habitação legalmente, os custos das obras de infraestruturas serão agravados, segundo o número de lotes de cada interessado, em harmonia com os coeficientes que a seguir se determinam:

1º. Lote .....Coef. 1.

2º. Lote ..... Coef. 1.15

3º. ao 5º. Lote ..... Coef. 1.5

6º. Lote e seguintes .....Coef. 2.

b) Nos lotes destinados à habitação do interessado ou de descendentes em primeiro grau, aqueles coeficientes incidirão apenas na parte remanescente da comparticipação da Câmara.

**2. Actualizações**

a) Exceptuando o custo do projecto, o valor atribuído para fazer face ás despesas de

reconversão, é actualizado anualmente de acordo com a taxa de inflação (Índice de Preços no Consumidor) ;

b) Nos anos em que haja deflação, o valor atribuído para poder fazer face às despesas de reconversão mantém-se o mesmo do ano transacto.

**Artigo 5º.**

**Notificações e Pareceres**

1. Após a aprovação definitiva do Plano de Reconversão e do presente Regulamento, pela Câmara Municipal, serão notificados e avisados por edital, todos os interessados para a assinatura do Pacto de Associação com a Câmara Municipal.

2. Da notificação pessoal constará:

a) Montante da comparticipação individual relativa a euros;

b) Montante da comparticipação individual relativa ao custo das obras de infraestruturas.

3. A notificação será acompanhada de impresso apropriado em que o interessado informará a Câmara sobre a modalidade de pagamento que prefere, dentro dos noventa dias seguintes à data do aviso de recepção.

4. Se o interessado não se pronunciar no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal expedirá no prazo de trinta dias, nova notificação com a indicação de 2ª via.

**Artigo 6º.**

**Expropriação por Utilidade Pública**

A não assinatura do Pacto de Associação no prazo de (1) ano a contar da data do aviso por edital, referido no número 1 do Artº. 5º., implica propositura pela Câmara da expropriação por utilidade pública, nos terrenos e construções do respectivo proprietário, nos termos do Artº. 10º do Decreto-Lei 804/76, de 6 de Novembro.



**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA**  
**DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E URBANISMO**

**Artigo 7º.**  
**Pedido de Certidão**

1. A minuta do requerimento da certidão de loteamento acompanhará a notificação referida no Artº. 5º.
2. O requerimento será enviado à Câmara Municipal juntamente com o impresso informativo da modalidade de pagamento.

**Artigo 8º.**  
**Passagem de Certidão**

1. A certidão será passada após a assinatura do Pacto e:
  - a) No acto do pagamento da comparticipação individual total, caso este seja feito de uma só vez.
  - b) No caso de pagamento em prestações, aquando do pagamento da 1ª, desde que provado o cumprimento das obrigações constantes da alínea d) do nº. 2 do Artº. 3º. e os nºs 1 ou 2 do Artº. 9º.

**Artigo 9º**  
**Garantias - Sua Isenção**

1. O montante a pagar em prestações será caucionado alternativamente por:
  - a) Garantia bancária, ou seguro de crédito da COSEC (Dec-Lei 318/76 de 30 de Abril), a apresentar no acto do pagamento da 1ª prestação.
  - b) Hipoteca do lote à Câmara Municipal.
2. O apoio à auto-construção permite isentar de apresentação das garantias referidas no número anterior deste Artigo, os interessados cuja capacitação, devidamente certificada, seja inferior a 50% do salário mínimo nacional dos trabalhadores são incluídos no serviço doméstico nem nos sectores da agricultura, pecuária e silvicultura. (Artigo 1º. do Dec-Lei 24-A/84 de 16 de Janeiro).

3. O valor da caução bancária ou de seguro de crédito referidos na alínea a) do nº. 1, poderá ser reduzido a requerimento do interessado e em conformidade com o estado dos pagamentos.

**Artigo 10º.**  
**Prestações**  
**Consequência do Não Pagamento**

1. A primeira prestação será paga no prazo de sessenta dias após a assinatura do Pacto e o cumprimento das condições previstas na alínea d) do nº. 2 do Artigo 3º. e nº. 1 ou 2 do Artigo 9º.
2. O atraso do pagamento das prestações durante um ano consecutivo, implica notificação da Câmara Municipal ao interessado com a indicação do valor a pagar afectado dos respectivos juros de mora e a anulação da concessão referente à comparticipação camarária
3. O não pagamento no prazo de trinta dias após a data da confirmação da notificação, implica a imediata execução da caução, no caso do número 1 do Artigo 9º., e implica o condicionamento de passagem da licença de construção, no caso do nº. 2 do mesmo Artigo.

**Artigo 11º.**  
**Comparticipação da Câmara**

1. Haverá comparticipação da Câmara Municipal, nos custos das infraestruturas dos lotes destinados à habitação dos interessados ou de descendentes do 1º. grau, mediante prova de propriedade anterior a 01.03.1985, como se indica:
  - a) No caso de possuir só um lote, comparticipação de 50%;
  - b) No caso de possuir mais de um lote, a comparticipação será deduzida dos coeficientes de agravamento, previstos no Artigo 4º.



**CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA**  
**DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E URBANISMO**

2. Todas as alterações de direito ou de fim, dos lotes reconvertidos, só produziram efeitos quando requeridos e autorizados pela Câmara Municipal.
3. Nos casos de deferimento de autorização de alienação, a Câmara será reembolsada do valor participado, devidamente actualizado, nos termos do disposto no nº. 2 do Artigo 4º.
4. O direito à concessão da comparticipação camarária, cessa a 31 de Dezembro do ano em que o presente regulamento perfizer 5 anos de vigência (93/12/31).
5. A prova de titular é feita através da apresentação da escritura pública ou do contrato de promessa de compra e venda, devidamente reconhecido notarialmente.

**Artigo 12º.**

**Libertação de Garantias**

Após a liquidação da comparticipação individual em dívida, serão libertadas as garantias previstas no nº. 1 do Artigo 9º.

(Texto integral com alterações em itálico.)

**QUADRO DE APROVAÇÕES**

<b>ÓRGÃO AUTÁRQUICO</b>	<b>DATA</b>
<b>Câmara Municipal</b>	<b>88/04/06</b>
<b>Assembleia Municipal</b>	

<b>ÓRGÃO AUTÁRQUICO</b>	<b>DATA</b>
<b>Câmara Municipal</b>	<b>2025/01/29</b>
<b>Assembleia Municipal</b>	<b>2025/02/20</b>

Paços do Município de Vila Franca de Xira,  
2025/02/21