



## CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

### REGULAMENTO ESPECÍFICO DE RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO DA QUINTA DA COUTADA

#### 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 QUINTA DA COUTADA.
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 .. 26,00 ha (aprox.);
  - Número de lotes ..... 213;
  - Área dos lotes ..... 17,89 ha (aprox.).
  - Custos:
    - . Projecto ..... 8.030,65 €
    - . Infraestruturas ..... 2.774.668,35 €
2. A participação individual nos custos do projecto e obras de infraestruturas, é determinada em função do número de lotes e da área dos mesmos, respectivamente:

##### a) Projectos:

$$\text{Comp.}_p = \frac{\text{C. P.}}{\text{N. L.}} = \frac{8.030,65}{213} = \underline{\underline{37,70 \text{ €}}}$$

Em que:

- Comp.<sub>p</sub> - Participação individual;
- C.P. - Custo do Projecto;
- N.L. - Número de lotes.

##### b) Obras de infraestruturas:

São criados 11 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da participação individual, a saber:

Escalão	Áreas	Compart.
A	Até 400m <sup>2</sup>	8.074,57 €
B	401 a 600m <sup>2</sup>	10.307,76 €
C	601 a 800m <sup>2</sup>	12.190,97 €
D	801 a 1.000m <sup>2</sup>	14.124,19 €
E	1.001 a 1.200m <sup>2</sup>	15.457,46 €
F	1.201 a 1.400m <sup>2</sup>	17.099,52 €
G	1.401 a 1.600m <sup>2</sup>	18.507,30 €
H	1.601 a 1.800m <sup>2</sup>	19.323,89 €
I	1.801 a 2.000m <sup>2</sup>	19.607,22 €
J	2.001 a 2.200m <sup>2</sup>	20.148,83 €
L	Sup. a 2.201m <sup>2</sup>	21.607,11 €

3. Os lotes com construções executadas ou previstas para mais do que um fogo, bem como as destinadas a exploração de carácter industrial ou comercial, participa 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

quando alterada, implicará a actualização do valor das prestações;

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 é 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 às 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



## CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

proprietário, nos termos do Artº. 10º do Decreto-Lei 804/76, de 6 de Novembro.

silvicultura. (Artigo 1º. do Dec-Lei 24-A/84 de 16 de Janeiro).

### **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

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%;



## CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- b) No caso de possuir mais de um lote, a comparticipação será deduzida dos coeficientes de agravamento, previstos no Artigo 4º.
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>85/07/31</b>
<b>Assembleia Municipal</b>	<b>85/09/18</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