



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO ESPECÍFICO DE RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO DO CASAL DA SERRA

C.P. - Custo do Projecto;
N.L. - Número de lotes.

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 DA SERRA.
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:
 2. - Área de reconversão .. 14,5 ha (aprox.);
- Número de lotes 186;
- Área dos lotes 6,4 ha (aprox.).
- Custos;
. Projecto 5.786,06 €;
. Infraestruturas 1.696.638,65 €.
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:

$$\text{Comp.}_p = \frac{\text{C. P.}}{\text{N. L.}} = \frac{5.786,06 \text{ €}}{186} = 31,11 \text{ €}$$

Em que:

Com._p - Participação individual;

b) Nas infraestruturas:

1 - Redes de água, esgotos e arruamentos - São criados 5 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da participação individual, a saber:

Escalão	Áreas	Quant.	Compart.
A	Até 300m ²	50	8.233,01 €
B	301 a 350m ²	94	8.974,49 €
C	351 a 450m ²	21	9.766,11 €
D	451 a 550m ²	15	10.516,07 €
E	Sup. a 550m ²	6	11.299,36 €

c) Rede de energia eléctrica

O custo da instalação da rede de energia eléctrica, é distribuído equitativamente pelos 186 lotes, a saber:

Rede eléctrica - 101.353,25 € : 186 lotes
= **544,91 €**

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;



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- b) As restantes prestações serão determinadas na base do valor da comparticipação 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;
- 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. Câmara Municipal expedirá no prazo de trinta dias, nova notificação com a indicação de 2ª via.

Artigo 6º.

Expropriação por Utilidade Pública



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

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.

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 participação 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 capitação, 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 participação 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 participação da Câmara Municipal, nos custos das infraestruturas dos lotes destinados à habitação dos



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

interessados ou de descendentes do 1º grau, mediante prova de propriedade anterior a 01.03.1985, como se indica: Paços do Município de Vila Franca de Xira, 2025/02/21

- a) No caso de possuir só um lote, participação de 50%;
 - b) No caso de possuir mais de um lote, a participação 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 participação 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 participação individual em dívida, serão libertadas as garantias previstas no nº. 1 do Artigo 9º.

(Texto integral com alterações)

QUADRO DE APROVAÇÕES

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	90/06/13
Assembleia Municipal	90/06/27

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