REGULAMENTO ESPECÍFICO DE RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO DA TERRA DA PASTORIA

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 TERRA DA PASTORIA.

2. O Regulamento contempla as possíveis situações de cada interessado face à Câmara e aos demais interessados. Define critérios de cálculo das comparticipações 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 Comparticipações

1. De acordo com o Plano de Reconversão e respectivo estudo económico, executados pela Câmara Municipal, o loteamento contempla:
   - Área de reconversão .. 10,5 ha (aprox.);
   - Número de lotes 168;
   - Área dos lotes ..... 7,2 ha (aprox.).
   - Custos;
     . Projecto ..... 21.947,11 €;
     . Infraestruturas ..... 1.378.541,22 €.

2. A comparticipação 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:

$$Comp._p = \frac{C.P.}{N.L.} = \frac{21.947,11€}{160\ (a)} = \underline{137,17\ €}$$

Em que:

$Com._p$ - Comparticipação individual;
C.P. - Custo do Projecto;
N.L. - Número de lotes.

b) Nas infraestruturas:

1 - Redes de água, esgotos e arruamentos - São criados 4 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da comparticipação individual, a saber:

Escalão	Áreas	Quant.	Compart.
A	Até 400m2	47 (7)*	7.560,23€
B	401 a 500m2	93 (1)*	8.254,59€
C	501 a 600m2	23	9.003,60€
D	Sup. a 600m2	5	9.690,18€

(* Lotes 169 a 176)

2 - Rede de energia eléctrica - O custo da instalação da rede de energia eléctrica, é distribuído equitativamente pelos 160 lotes, a saber:
Rede eléctrica – 204.440,00 € : 160 lotes = **1.277,75 € (a)**

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, comparticipa ainda, por cada fogo a mais ou instalação, com a importância de **608,56 €**.

(a) Exclui os lotes 169 a 176

Artigo 3º.
Formas de Pagamento

1. O pagamento da comparticipação 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 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 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.

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 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 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.

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 comparticipado, 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 (95/12/31)
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.

QUADRO DE APROVAÇÕES

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	90/03/07
Assembleia Municipal	90/04/06

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	2018/01/24
Assembleia Municipal	2018/02/22

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	2023/02/08
Assembleia Municipal	2023/04/27

Paços do Município de Vila Franca de Xira, 2023/04/28