



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

**REGULAMENTO ESPECÍFICO DE
RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO
CLANDESTINO FONTE SANTA**

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 FONTE SANTA.
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.....69,4 ha (aprox.);
 - Número de lotes.....743;
 - Área dos lotes..... 31,6 ha (aprox.).
 - Custos:
 - . Projeto.....137.169,42 €;
 - . Infraestruturas7.259.969,35 €.
2. A comparticipação 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:
$$\text{Comp.}_p = \frac{\text{C. P.}}{\text{N. L.}} = \frac{137.169,42 \text{ €}}{743} = \underline{184,62 \text{ €}}$$

Em que:

Com._p - Comparticipação individual;

C.P. - Custo do Projecto;

N.L. - Número de lotes.
 - b) Obras de infraestruturas:

São criados 5 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da comparticipação individual, a saber:

Escalão	Áreas	Lotes	Compart.
A	até 300m ²	49	8.473,34 €
B	301 a 400m ²	392	9.325,84 €
C	401 a 500m ²	215	10.033,36 €
D	501 a 700m ²	65	10.851,73 €
E	Sup. a 700m ²	22	11.661,57 €

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, comparticipam ainda, por cada fogo a mais ou instalação, com a importância de **664,91 €**.

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



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

á alterável até aquele limite, mediante requerimento do interessado, desde que os valores a pagar não se encontrem em atraso.

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.

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. LoteCoef. 1.
- 2º. Lote Coef. 1.15
- 3º. ao 5º. Lote Coef. 1.5
- 6º. Lote e seguintesCoef. 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) ;

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



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

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).

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



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

- 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

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	93/01/13
Assembleia Municipal	93/02/19

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	2026/02/02
Assembleia Municipal	2026/02/18

Paços do Município de Vila Franca de Xira,
2026/02/19