

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS**Regulamento n.º 366/2008**

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 310/2003, de 10 de Dezembro, e 316/2007, de 19 de Setembro, prevê nas alíneas a) a c) do n.º 1 do seu artigo 125.º a possibilidade de ser associado um fundo de compensação a cada unidade de execução com o objectivo de liquidar as compensações devidas pelos particulares e respectivos adicionais, cobrar e depositar em instituição bancárias quantias liquidadas e liquidar e pagar as compensações devidas a terceiros.

De acordo com a Doutrina, caso do Parecer n.º 115/2003 do Conselho Consultivo da Procuradoria-Geral da República, «Existe uma íntima relação entre as questões da execução dos planos, perequação compensatória dos benefícios e encargos e a indemnização por danos decorrentes dos planos. Com efeito, a perequação só pode operar na fase da execução das previsões dos planos e, por outro lado, só haverá indemnização por danos decorrentes dos planos, quando não existam mecanismos de perequação, ou quando, apesar de existirem, eles não possibilitem a compensação daqueles prejuízos».

Por outro lado, cumpre salientar que nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJGT as unidades de execução, que podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pomenor ou a parte desta (cf. n.º 3 da mesma disposição), deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

É com o intuito de prosseguir esta última determinação legal, bem como o facto de o n.º 2 do artigo 125.º do RJGT impor que o fundo de compensação deve ser gerido nos termos a definir em regulamento municipal, que se elaborou o presente Regulamento.

O presente regulamento foi submetido a apreciação pública nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo e aprovado na reunião da Câmara Municipal de 20 de Maio de 2008 e sessão da Assembleia Municipal de 16 de Junho de 2008.

CAPÍTULO I**Disposições gerais****Artigo 1.º****Lei habilitante**

O presente Regulamento, de ora em diante identificado apenas por FUNDCOM, é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 125.º do RJGT aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos Decretos-Lei n.º s 310/2003, de 10 de Dezembro, e 316/2007, de 19 de Setembro, bem como no uso da competência regulamentar conferida pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do poder conferido pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e da alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º, ambas da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 2.º**Âmbito de aplicação**

O FUNDCOM aplica-se aos planos municipais de ordenamento do território cuja iniciativa de execução é municipal, respeitantes às unidades de execução enunciadas no n.º 3 do artigo 120.º do RJGT, desde que os mesmos prevejam a estruturação das acções de perequação compensatória e fundos de compensação a eles associados.

CAPÍTULO II**Da perequação****Artigo 3.º****Perequação Compensatória**

1 — Pode haver lugar a compensação sempre que por força da execução dos instrumentos de planeamento territorial e das operações urbanísticas que daí resultem, haja necessidade de aplicação de mecanismos de perequação compensatória de benefícios e encargos.

2 — Nos casos previstos no número anterior, a estruturação das acções de perequação compensatória é estabelecida no regulamento do plano e no sistema de execução, respectivamente, nos termos das alíneas i) do artigo 88.º e l) do n.º 1 do artigo 91.º, ambas do RJGT.

Artigo 4.º

Mecanismos de perequação

1 — Nos casos em que os instrumentos de gestão territorial prevejam índice médio de utilização (IMU) e área de cedência média (ACM), quando os proprietários venham a deter excesso ou falta de edificabilidade relativamente ao IMU definido para a zona ou excesso ou falta de área de cedência, ficam os mesmos, consoante os casos, obrigados a compensar ou a serem compensados.

2 — Para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação pode ser nomeadamente fixado o valor do IMU aplicável à área da propriedade ou conjunto de propriedades com capacidade *aedificandi* abrangida pela área de intervenção do plano, conforme dispõem os artigos 138.º e 139.º do RJIGT.

3 — A edificabilidade abstracta (EA) resulta do produto do IMU pela área do prédio com capacidade *aedificandi*.

4 — A fixação da edificabilidade concreta (EC) decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no plano.

5 — A área de cedência abstracta resulta do produto do ICM pela área do prédio com capacidade *aedificandi*.

6 — Para efeitos do disposto no número anterior, o ICM é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{ICM} = \frac{\text{AC}}{\text{AP}}$$

Em que:

AC — área total de cedência

AP — área total do plano

Artigo 5.º

Perequação de encargos

1 — Para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação relativamente aos encargos a atribuir a cada proprietário, quando for fixado o valor do índice de cedência médio (ICM) em conjunto com o IMU, a compensação é prestada do seguinte modo:

a) Quando a edificabilidade concreta for superior à média, o proprietário cede para o domínio privado municipal, aquando da emissão do alvará ou título equivalente, uma área com a possibilidade construtiva em excesso

b) Quando a área de cedência efectuada for inferior à cedência média, o proprietário deve compensar o Município de Cascais do seguinte modo:

i. Em espécie, de acordo com o disposto no artigo 8.º;

ii. Em numerário, de acordo com o artigo 9.º, só se adoptando esta forma de pagamento nos termos previstos no n.º 4 do artigo 7.º

2 — Na fixação dos encargos resultantes da aplicação dos mecanismos de perequação, são ainda considerados:

a) Os custos dos projectos urbanísticos de carácter público, dos equipamentos, das obras de infra-estruturas e de obras de urbanização, devendo os demais encargos necessários à concretização da operação urbanística serem contabilizados e assumidos como investimentos;

b) A responsabilidade global do conjunto dos proprietários relativamente aos custos de urbanização, determinada de acordo com o disposto no artigo 142.º do RJIGT.

3 — A observância do disposto nos números anteriores não prejudica a aplicação do Regulamento Municipal de Compensação.

Artigo 6.º

Perequação de benefícios

Para efeitos de aplicação dos mecanismos de perequação relativamente aos benefícios a atribuir a cada proprietário, quando for fixado o valor da área de cedência média (ACM) em conjunto com o IMU, a compensação é prestada do seguinte modo:

a) Quando a edificabilidade concreta for inferior à média, a compensação é prestada através da adopção de uma das seguintes medidas, alternativas ou complementares:

i. Desconto nas taxas que o proprietário tenha que suportar, de acordo com as regras previstas no Regulamento e Normas de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais;

ii. Aquisição, pelo Município de Cascais, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável.

b) Quando a área de cedência efectiva for superior à cedência média, a compensação é prestada através da adopção de uma das seguintes medidas, alternativas ou complementares:

i. Desconto nas taxas que o proprietário tenha que suportar, de acordo com as regras previstas no Regulamento e Normas de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais;

ii. Aquisição, pelo Município de Cascais, por permuta ou compra, da área em excesso.

Artigo 7.º

Modalidades de compensação

1 — A compensação é paga em espécie ou em numerário.

2 — A compensação paga em espécie deve ser precedida de avaliação promovida pela Câmara Municipal de Cascais e efectua-se através da entrega de prédios urbanos ou suas fracções, prédio rústicos, lotes ou parcelas de terrenos.

3 — Nas situações previstas no número anterior, os lotes ou parcelas edificáveis podem ser provenientes ou ser cedidos ao fundo de compensação previsto no artigo 11.º, ficando neste caso afectos ao domínio privado municipal.

4 — A câmara municipal pode determinar o pagamento da compensação em numerário quando fundamentadas razões de carácter urbanístico o aconselhem.

5 — Não são pagas quaisquer compensações se o proprietário se encontrar em situação de incumprimento perante o Município de Cascais por dívidas ou obrigações.

Artigo 8.º

Compensação em espécie

1 — A compensação em espécie é preferencialmente realizada na área da unidade de execução, através de prédios urbanos ou suas fracções, prédios rústicos, lotes ou parcelas de terrenos, sendo integrada no domínio privado municipal.

2 — A compensação em espécie tem valor igual ao da compensação em numerário.

3 — Sempre que se verifique existir saldo entre o valor calculado para a compensação em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, o mesmo é pago da seguinte forma:

a) Se o saldo for favorável ao fundo de compensação, o mesmo é pago em espécie ou em numerário pelo interessado;

b) Se o saldo for favorável ao interessado, o mesmo é-lhe entregue em numerário ou em espécie.

Artigo 9.º

Compensação em numerário

1 — A fixação do valor em numerário é efectuada de acordo com as seguintes fórmulas:

$$a) V1 = (EA - EC) \times P1$$

$$b) V2 = (ACE - ACM) \times P2$$

Em que:

V1 — é o valor dos benefícios;

P1 — é o valor médio de construção por metro quadrado fixado pela Portaria n.º 16-A/2008, de 9 de Janeiro, ou a que na altura se encontrar em vigor;

V2 — é o valor dos encargos;

P2 — é o preço/m² de terreno na zona, de acordo com o Anexo I.

2 — Quando V1 ou V2, resultantes da aplicação da fórmula constante no número anterior, forem:

a) Negativos, os mesmos correspondem ao montante a cobrar pelo Município de Cascais a título de compensação;

b) Positivos, os mesmos correspondem ao montante da compensação devida pelo fundo de compensação ao proprietário.

Artigo 10.º

Avaliações

1 — Em caso de discordância por parte do proprietário com a avaliação efectuada pela Câmara Municipal de Cascais, há lugar a recurso a avaliação efectuada por perito avaliador constante da lista oficial do Tribunal da Relação de Lisboa.

2 — Os encargos decorrentes da avaliação são suportados pelo reclamante.

CAPÍTULO III

Fundo de compensação

Artigo 11.º

Fundo de Compensação

1 — A Câmara Municipal constituirá um fundo de compensação, o qual pode ser associado a cada unidade de execução, tendo como objectivo a operacionalidade dos mecanismos de perequação compensatória previstos nos respectivos instrumentos de ordenamento do território.

2 — Para efeitos de gestão do fundo de compensação, compete designadamente à Câmara Municipal:

a) Proceder à gestão e planeamento operacional e administrativo do fundo de compensação, no que respeita à inscrição de rubrica:

i) Para cobrança de receitas no orçamento do Município de Cascais;
ii) Respeitantes às despesas do fundo de compensação, através da abertura de códigos GOP (AMR ou PPI) relativas aos investimentos ou compensações derivados das regras do fundo, utilizando para este efeito os critérios base da contabilidade pública;

b) Liquidar as compensações devidas pelos particulares e respectivos adicionais;

c) Cobrar e depositar em instituição bancária as quantias liquidadas;

d) Liquidar e pagar as compensações devidas a terceiros;

e) Discriminar, para efeitos de afectação ao domínio privado municipal, as parcelas edificáveis ou os lotes cedidos por proprietários;

f) Adquirir ou permutar prédios ou partes de prédios que correspondem a edificabilidade abstracta não concretizada ou a áreas de cedência em excesso, tal como definido em plano de ordenamento;

g) Proceder ao pagamento das indemnizações devidas por expropriações por utilidade pública.

3 — A Câmara Municipal de Cascais procede à abertura de conta bancária específica e autónoma para gerir os fundos, no âmbito do número anterior.

4 — A movimentação da conta bancária referida no número anterior é efectuada com a assinatura conjunta de dois dos membros da Comissão de Gestão designados pela Câmara Municipal de Cascais, sendo uma delas a do Presidente da Comissão.

5 — O Fundo é extinto após a aprovação do relatório final de gestão.

Artigo 12.º

Participação dos interessados

1 — A participação dos interessados é efectuada através de uma Comissão de Gestão, com a composição estabelecida no artigo seguinte.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se interessados os que no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de prova figurem como proprietários abrangidos pela respectiva unidade de execução.

Artigo 13.º

Composição da Comissão de Gestão

1 — A Comissão de Gestão é composta por cinco elementos, sendo três deles designados pela Câmara Municipal de Cascais, um dos quais preside à Comissão, e os restantes, devidamente credenciados nos termos gerais de direito, designados pelas pessoas referidas no n.º 2 do artigo anterior.

2 — O mandato dos membros da Comissão de Gestão cessa com a extinção do fundo de compensação, podendo os mesmos serem substituídos a todo o tempo.

Artigo 14.º

Gestão do fundo de compensação

1 — O fundo de compensação é administrado pela Comissão de Gestão, a quem compete, nomeadamente:

a) Gerir administrativamente todas as receitas e despesas relativas ao fundo de compensação;

b) Elaborar um relatório semestral sobre os movimentos do fundo de compensação;

c) Prestar todas as informações e esclarecimentos solicitados pela Câmara Municipal ou pelos interessados que participam no fundo de compensação;

d) Prestar contas no final da sua gerência.

2 — Compete ao Presidente da Comissão de Gestão, nomeadamente:

a) Representar a Comissão de Gestão perante os órgãos municipais e os interessados referidos no n.º 2 do artigo 12.º;

b) Fornecer ao Departamento de Gestão Financeira o Programa de Financiamento de Execução do respectivo plano, o qual deve conter o valor dos bens e dos investimentos devidamente discriminados;

c) Dar cumprimentos às orientações e directivas emanadas pelos órgãos municipais com vista ao prosseguimento dos objectivos do fundo de compensação;

d) Convocar as reuniões da Comissão de Gestão, por sua iniciativa, com a periodicidade que se mostre mais adequada, ou a pedido de qualquer um dos restantes elementos, com uma antecedência mínima de quatro dias úteis;

e) Incluir na ordem de trabalhos as matérias para deliberação, por sua própria iniciativa ou a pedido de qualquer um dos restantes elementos, neste último caso desde que apresentados com dois dias úteis de antecedência;

f) Dar início às reuniões logo que esteja presente a maioria simples dos elementos da Comissão de Gestão;

g) Autorizar a presença nas reuniões de elementos estranhos à Comissão de Gestão, os quais podem emitir opinião ou parecer desde que devidamente autorizados pelo Presidente, sem direito a voto;

h) Elaborar as actas das reuniões;

i) Exercer o direito de voto de qualidade, em caso de empate na votação;

j) Zelar pela regularidade do bom funcionamento do fundo de compensação e pela legalidade das deliberações tomadas pela Comissão;

k) Informar o Presidente da Câmara das irregularidades que venha a tomar conhecimento pelo exercício das suas funções;

l) Promover todos os procedimentos que se mostrem necessários à boa gestão do fundo de compensação.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 15.º

Delegação de competências

A câmara municipal pode delegar no presidente da câmara e este subdelegar nos vereadores as competências que lhe estão conferidas no FUNDCOM.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

O FUNDCOM entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

1 de Julho de 2008. — O Presidente da Câmara, *António d'Orey Capucho*.

Anexo I

(Artigo 9.º)

Valor em Índices

| UOPG | Urbano | | | Urbanizável | | | Turismo | | Industrial | Equipamento | Protecção e Enquadramento |
|------|-------------------|-------|------|-------------|-------|------|-----------|-------------|------------|-------------|---------------------------|
| | Baixa / Histórico | Média | Alta | Baixa | Média | Alta | Hotelaria | Aldeamentos | | | |
| 1 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 2 | 0,57 | 0,86 | 1,46 | 0,39 | 0,59 | 1,00 | 0,57 | 0,86 | 0,39 | 0,86 | 0,39 |
| 3 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 4 | 0,48 | 0,72 | 1,22 | 0,35 | 0,53 | 0,90 | 0,48 | 0,72 | 0,35 | 0,72 | 0,35 |

| UOPG | Urbano | | | Urbanizável | | | Turismo | | Industrial | Equipamento | Protecção e Enquadramento |
|------|-------------------|-------|------|-------------|-------|------|-----------|-------------|------------|-------------|---------------------------|
| | Baixa / Histórico | Média | Alta | Baixa | Média | Alta | Hotelaria | Aldeamentos | | | |
| 5 | 0,57 | 0,86 | 1,46 | 0,39 | 0,59 | 1,00 | 0,57 | 0,86 | 0,39 | 0,86 | 0,39 |
| 6 | 0,95 | 1,43 | 2,43 | 0,65 | 0,98 | 1,67 | 0,95 | 1,43 | 0,65 | 1,43 | 0,65 |
| 7 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 8 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 9 | 0,57 | 0,86 | 1,46 | 0,39 | 0,59 | 1,00 | 0,57 | 0,86 | 0,39 | 0,86 | 0,39 |
| 10 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 11 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 12 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 13 | 0,86 | 1,29 | 2,19 | 0,58 | 0,87 | 1,48 | 0,86 | 1,29 | 0,58 | 1,29 | 0,58 |
| 14 | 0,57 | 0,86 | 1,46 | 0,39 | 0,59 | 1,00 | 0,57 | 0,86 | 0,39 | 0,86 | 0,39 |
| 15 | 0,86 | 1,29 | 2,19 | 0,58 | 0,87 | 1,48 | 0,86 | 1,29 | 0,58 | 1,29 | 0,58 |
| 16 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 17 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 18 | 0,48 | 0,72 | 1,22 | 0,35 | 0,53 | 0,90 | 0,48 | 0,72 | 0,35 | 0,72 | 0,35 |
| 19 | 0,48 | 0,72 | 1,22 | 0,35 | 0,53 | 0,90 | 0,48 | 0,72 | 0,35 | 0,72 | 0,35 |
| 20 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 21 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 22 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 23 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 24 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 25 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 26 | 0,57 | 0,86 | 1,46 | 0,39 | 0,59 | 1,00 | 0,57 | 0,86 | 0,39 | 0,86 | 0,39 |
| 27 | 0,76 | 1,14 | 1,94 | 0,52 | 0,78 | 1,33 | 0,76 | 1,14 | 0,52 | 1,14 | 0,52 |
| 28 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 29 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 30 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 31 | 0,38 | 0,57 | 0,97 | 0,32 | 0,48 | 0,82 | 0,38 | 0,57 | 0,32 | 0,57 | 0,32 |
| 32 | 0,57 | 0,86 | 1,46 | 0,39 | 0,59 | 1,00 | 0,57 | 0,86 | 0,39 | 0,86 | 0,39 |
| 33 | 0,76 | 1,14 | 1,94 | 0,52 | 0,78 | 1,33 | 0,76 | 1,14 | 0,52 | 1,14 | 0,52 |

Valor do m2: Salário Mínimo Nacional em Euros x Índice.

À Classe de Espaço de Desenvolvimento Singular aplicam-se os índices respeitantes à classe/categoria de espaço para o qual são remetidos pelo regulamento do PDM.