

Enquadramento

A reconversão urbanística da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) **Bairro Portela da Azóia** decorre por iniciativa Municipal, sem o apoio da administração conjunta, no âmbito da Lei n.º 91/95 de 02 de setembro, em vigor.

O Bairro encontra-se dividido em **16 Unidades de Gestão Territorial (UGT)**, sendo que 9 já têm título de reconversão emitido, o que corresponde a cerca de 50% de legalização do Bairro.

Quanto à **UGT 2**, foi aprovada a operação de loteamento na **20.ª Reunião de Câmara, de 17.09.2026**, dando-se início à **Fase dos Contratos de Adesão**, pelo que serão notificados todos os interessados para participarem equitativamente nos custos da reconversão urbanística e para celebrarem o respetivo contrato de adesão com o Município.

Área objeto de loteamento:

75.600,00m²

Número total de lotes:

171

Número total de fogos:

243

Número total de atividades económicas:

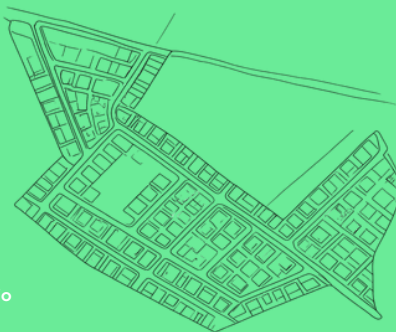
23

Superfície de Pavimento total:

45.091,58m²

Área total a integrar no domínio municipal:

5.611,95m²



O envolvimento e a participação de todos é fundamental!

cm-loures.pt



INFORMAÇÕES

Presencialmente no Balcão de Atendimento do Departamento de Gestão e Reversão Urbanística

Divisão de Gestão e Reversão Urbanística

Rua Ilha da Madeira, n.º 4 Loures - 2674-501 Loures

Telefone: 211 150 550/ E-mail: dgru_dru@cm-loures.pt



BAIRRO PORTELA DA AZÓIA

APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E FASE DOS CONTRATOS DE ADESÃO

UGT 2

Processo de Reversão Urbanística n.º 61 804/LA/L/OR

O que é o dever de reconversão?

É uma **obrigação** prevista na **Lei n.º 91/95, de 02/09**, que inclui o dever de compartilhar equitativamente nos custos da reconversão urbanística; de celebrar o contrato de adesão com o Município e de legalizar a edificação, de acordo com a licença de loteamento.

Quem são os responsáveis por este dever?

Todos os proprietários e comproprietários da AUGI, cujo direito esteja inscrito em registo predial, e os promitentes-compradores de parcelas, desde que tenha havido tradição ou donos de construções participadas à matriz.

Quais os custos da reconversão?

Os custos da reconversão urbanística correspondem ao valor dos estudos/projetos, e o montante necessário para concluir as infraestruturas comuns, sem prejuízo dos trabalhos inerentes aos lotes, se aplicável.

Como é calculada a comparticipação de cada lote?

Cada lote comparticipa de forma proporcional, de acordo com a área da respetiva **Superfície de Pavimento** total, a qual pode ser consultada na ficha do lote, disponibilizada na fase da participação pública.

Quando é que faço o pagamento?

Quando for notificado pelo Município de Loures, **através de carta registada com aviso de receção**, tendo o prazo de 10 dias úteis, para efetuar o pagamento.

Como faço o pagamento?

- **Preferencialmente**, por **transferência bancária ou depósito** para a conta do Município de Loures com o **IBAN** indicado na notificação; ou
- Pagamento presencial nos serviços (Atendimento Municipal do Departamento de Gestão e Reconversão Urbanística).

Após pagamento, como procedo?

1. **Envio o comprovativo de pagamento** para o e-mail indicado na notificação e aguardo a emissão da respetiva fatura/recibo;
2. **Agendo a assinatura do contrato de adesão**, com os serviços (**Divisão de Património Documental e Apoio Técnico**), através do contacto telefónico indicado na notificação.

Que documentação devo apresentar na assinatura do contrato?

- Bilhete de Identidade/Cartão de Contribuinte ou Cartão de Cidadão;
- Habilitação de Herdeiros *(se aplicável);
- Certidão de registo comercial em vigor (no caso de pessoa coletiva);
- Procuração *(se aplicável).

Não consigo efetuar o pagamento integral. Posso pagar em prestações?

Neste caso, tenho que prestar obrigatoriamente **GARANTIA** e comprovar a situação de **INSUFICIÊNCIA ECONÓMICA**. O pedido é submetido através do Balcão Único da Câmara Municipal de Loures, disponível em <https://balcaounico.cm-loures.pt>, o qual só é avaliado depois de se atingir a **viabilidade financeira (adesão de 2/3 dos interessados da AUGI)**.

- O plano não pode exceder 16 prestações trimestrais (4 anos);
- Caso seja deferido o pedido, tenho que pagar o custo dos estudos/projeto, antes da assinatura do contrato;
- As prestações trimestrais são determinadas com base no valor das infraestruturas, calculadas em amortização e **juros de mora** (à taxa em vigor aplicável às dívidas ao Estado e outras entidades públicas, a qual, quando alterada, implicará a atualização no valor das prestações na anuidade seguinte).*

*A taxa de juro aplicável para 2026 é de **7,221%**- Aviso n.º 18/2026/2, D.R., 2ª Série, N.º 1, 02-01

Qual a importância de cumprir o meu dever?

Contribuo para a **viabilidade financeira** do processo e para que possa ser legalizada a UGT 2, com a emissão da licença de loteamento.

- Não é registada hipoteca legal sobre o lote (em caso de pagamento integral);
- Inexistência de dívida,/juros de mora/cobrança judicial;
- Sem suspensão de ligação às redes de infraestruturas;
- Possibilidade de legalização da construção existente ou de instruir procedimento para novas edificações.