

ATA Nº 4

**Assembleia Extraordinária de Proprietários da Zona 2 Extensivo aos Demais Proprietários da
Quinta da Coutada**

Aos treze do mês de Julho de Dois Mil e Vinte e Cinco, pelas 10:30 horas, realizou-se na Quinta da Coutada, freguesia de Vila Franca de Xira, junto da Xiraplás, sito Rua Leões da Bica do Chinelo, 12, Quinta da Coutada, 2600-289 Vila Franca de Xira, a Assembleia Extraordinária devidamente convocada, perante o Presidente da mesa da Assembleia Geral, o Senhor Gonçalo Alves e como 1º. Secretário, o Sr. Pedro Semedo e como 2º. Secretário, Nuno Marques, com a seguinte ordem de trabalhos: 1) Apresentação do projeto – Infraestruturas da Zona 2; 2) Discussão do projeto apresentado; 3) Auscultação dos presentes sobre a viabilidade do projeto.

Estiveram presentes dos 95 Lotes pertencentes à Zona 2, 52 (cinquenta e dois) Lotes, através dos seus representantes legais, que correspondem a 54,74% da totalidade dos Lotes da Zona 2. Conforme lista de presenças e procurações anexas a este documento.

O Sr. Presidente da Associação tomou a palavra e fez um breve enquadramento sobre a Zona 1 (antiga Zona Urbana) e Zona 2 (antiga Zona Rural) e quais as condições iniciais relativas aos acordos realizados com a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira (CMVFX).

Seguidamente o Sr. Presidente da AMPQC, passou a apresentar um documento constituído por um conjunto de “Slides”, que caracterizaram a ordem de trabalhos, conforme convocatória:

- 1) Apresentação do Projeto – Infraestruturas da Zona 2;
- 2) Discussão do Projeto apresentado;
- 3) Auscultação dos presentes sobre a viabilidade do projeto;
- 4) Apreciar e deliberar sobre a proposta de ser a AMPQC a representar os proprietários da Zona 2 Junto da Câmara.

No ponto 1, foram detalhadas as infraestruturas da Zona 2, desde a sua origem em 16-07-1986 (há 39 anos), que foi acordada com os proprietários nessa data, e confirmada por carta da CMVFX de 28-11-2018. As referidas infraestruturas correspondem: 1) à não existência de asfalto nos arruamentos; e 2) à não existência de saneamento. Ou seja, os proprietários teriam e têm direito às ruas/estradas em “Tout venant” (terra batida), e tiveram de implementar Fossas Sépticas nas suas propriedades.

Este tema foi fonte de discussão, tendo participado diversos proprietários. Saliendo-se os casos dos Lotes: 2A, 41 e 35, entre outros, em que foi referido pelos mesmos que, como as infraestruturas de saneamento atuais, passam perto das suas propriedades, estes solicitaram por requerimento à CMVFX/SMAS a ligação à infraestrutura de saneamento. Estes pedidos foram diferidos, tendo sido efetuado o pagamento desta ligação, e estas foram efetuadas pelos CMVFX/SMAS. No entanto foi reforçado por elementos da Associação, que estes pagamentos não correspondem ao valor das

infraestruturas básicas de saneamento, que os proprietários terão de pagar, caso se avance com os trabalhos de normalização das zonas 1 e 2. Foi indicado à audiência que a apresentação tinha um conjunto de “Slides”, que seriam apresentados de seguida, que explicavam as dúvidas dos proprietários.

O Sr. Presidente prosseguiu com a apresentação, caracterizando as diferentes áreas da Quinta da Coutada, apresentando estatísticas relativas: a) às duas zonas; b) ao número de lotes por área; c) as suas áreas; d) o número de edificações por zona; e e) a correspondente percentagem, relativamente ao global. Apresentou ainda, as zonas 1 e 2 delimitadas em mapa. Seguidamente apresentou um conjunto de “Slides” com o histórico mais detalhado, com “Histórico do processo administrativo”, “Situação atual das infraestruturas” e “Dívidas dos proprietários”.

Um dos pontos de discussão foi o “Slide” em que foram apresentadas as participações da Zona 1 e 2, através da tabela que é atualizada anualmente pela CMVFX. O Sr. Presidente recuperou o documento de 1986, em que estava clara a aprovação pela CMVFX, após acordo com os proprietários da Zona 2 (rural), de uma fórmula, que corresponde ao pagamento de 50% do valor do escalão A da referida tabela. Fez-se notar ainda que estes valores são atualizados anualmente pela CMVFX, para quem ainda não pagou. Salientou também, que quem não pagou tem os seus Lotes com uma Hipoteca no registo predial em favor da CMVFX.

Durante a passagem dos “Slides” outros proprietários intervieram, nomeadamente dos Lotes 3A, 19, 34, 46, 60, 76 e 94, e fizeram comentários sobre a sua situação no contexto dos “Slides”. O proprietário do Lote 18, Sr. José Lima, interveio e indicou a situação de legalização do respetivo Lote perante o resultado da Comissão de Administração Conjunta da AUGI da Quinta da Coutada de 2011 (legalização da AUGI), e as dificuldades que tem tido junto da CMVFX. O Sr. José Lima, ficou de informar com detalhe a Associação através da CAS - Comissão de Apoio ao Sócios, criada em Março de 2025, para esta poder apoiar o proprietário com mais proximidade e detalhe. Os proprietários dos Lote 99/1, 99/2 e 99/3 questionaram se a Associação poderia esclarecer porque é que pertencendo à Zona 2, têm valores diferentes para pagamento das infraestruturas básicas, relativamente a cada um dos lotes, e não um único valor (50% do valor do escalão A, da tabela de participações). O Sr. Presidente remeteu os proprietários para a CAS, tal como foi referido para o Lote 18.

Seguidamente o Sr. Presidente da Associação, apresentou um “Slide” com um macro plano de 4 pontos, que descreviam as ações a desenvolver, na eventualidade da assembleia dar poderes á Associação para estabelecer o contacto com a CMVFX para resolver esta questão. Os pontos são:

1. Reunião com a Câmara Municipal a apresentar o resultado da Assembleia extraordinária e definir um calendário de negociações e caderno de encargos.
2. Recolha de informação especializada de natureza orçamental por forma a negociar com a CM;
3. Negociar a melhor proposta para ambas as partes;
4. Apresentação da proposta final aos proprietários da Zonas 2 a fim de ser aprovada por estes.

Gonçalo Alves

Neste ponto da reunião o proprietário do Lote 24 interveio, e questionou se não poderiam existir opções, que de alguma forma pudessem tornar os valores de investimento mais baixos. O Sr. Presidente informou que essa era a intenção da apresentação do ponto 3 anterior.

Após se ter terminado a discussão dos pontos anteriores, o Sr. Presidente colocou à votação dois pontos:

1. Os proprietários da Zona 2 concordam em ver aumentado o valor das suas participações atuais relativas às infraestruturas da Zona 2, com o objetivo de financiar a conclusão das infraestruturas em linha com a Zona 1?
2. Os proprietários da Zona 2 concordam que seja a AMPQC-VFX os seus representantes legais junto da CMVFX, visando o início do diálogo com vista à resolução definitiva das Infraestruturas da Zona 2?

No Ponto 1, foi referido e clarificado mais uma vez por elementos da Associação, que estas novas infraestruturas para a Zona 2, são adicionais ao acordo inicial de 1986.

Passou-se à votação deste Ponto 1 (um), sendo o resultado: 1) Zero votos contra; 2) Zero abstenções, dando-se como aprovado por unanimidade este ponto.

De seguida colocou-se à votação o Ponto 2 (dois), sendo o resultado: 1) Zero votos contra; 2) Zero abstenções, dando-se como aprovado por unanimidade este ponto.

Não havendo outros assuntos a tratar nesta “Reunião de Proprietários da Zona 2 da Quinta da Coutada”, deu-se por encerrada a mesma.

Vila Franca de Xira, 13 de julho de 2025

A presente ata é assinada pelo Presidente da Mesa de Assembleia Geral e pelos secretários neste ato.




O Presidente da Mesa da Assembleia Geral.

(Gonçalo Alves)



O 1.º Secretário da Mesa da Assembleia Geral.

(Pedro Semedo)



ASSOCIAÇÃO DE MORADORES OU PROPRIETÁRIOS DA QUINTA DA
COUTADA - VFX

Quinta da Coutada – Vila Franca de Xira

2600-289 Vila Franca de Xira

NIPC: 517786826

ATAS

(Concabo Alu)

Folha

17

O 2º. Secretário da Mesa da Assembleia Geral.

(Nuno Marques)

Nuno Marques
