

## **CONTRATO DE PROMOÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO**

**E DE**

### **URBANIZAÇÃO**

(Minuta)

*(Unidade de Execução em Cachopadre – Paços de Ferreira)*

Entre:

**Município de Paços de Ferreira**, pessoa colectiva número 502173297, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, à Praça da República, n.º 46, 4590-527 PAÇOS DE FERREIRA, neste acto representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Humberto Fernando Leão Pacheco de Brito, com poderes para o acto concedidos por deliberação camarária de ----/---/---, adiante designado por Município

E

**Adriano Callé Lucas, LDA.**, com sede na Rua Adriano Lucas, n.º 161, 3020-430-Coimbra, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 502909900, neste representada por Adriano Callé Lucas, na qualidade de Gerente, com poderes para o acto, na qualidade de proprietária de parte da área de intervenção adiante designada por ACL ou proprietária;

Considerando:

- I. Sob Proposta da Proprietária, a Câmara Municipal de Paços de Ferreira promoveu a delimitação de uma Unidade de Execução, adiante designada por UE, pelo sistema de execução de Iniciativa dos Interessados, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 147º do Decreto de Lei nº 80/2015 de 14 de Maio;
- II. A Proprietária é dona e legítima possuidora do prédio rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Paços de Ferreira sob o número 1782/20060308, a que corresponde a matriz rústica nº 178, que totaliza a área de 46.500,00 m<sup>2</sup>, o qual se encontra inserido de acordo com o Plano Director Municipal de Paços de Ferreira em Solo Urbano cujo Urbanização seja possível programar - Áreas de Expansão de Nível 3 (40.991 m<sup>2</sup>) e com uma pequena faixa de terreno a Sudoeste

(5.509 m<sup>2</sup>) classificado como Solo Rural - Espaços Agrícolas - Áreas Agro-florestais, área esta que não se encontra incluída na presente UE;

- III. O prédio identificado no Considerando anterior corresponde a mais de metade da área de intervenção da UE;
- IV. Na sequência de diversas interações com os Proprietários, o Município decidiu delimitar a UE a ser implementada pela iniciativa dos interessados;
- V. O sistema de iniciativa de interessados é um dos sistemas de execução previstos nos termos dos artigos 147.º e 149.º do RJIGT, em que os direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução são definidas por contrato de urbanização;
- VI. A Proprietária pretende dar início aos procedimentos através do sistema de iniciativa de interessados, em que os direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização;
- VII. As Partes pretendem celebrar o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 147.º e do n.º 2 do artigo 149.º ambos do RJIGT, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio;
- VIII. A Proprietária pretende ainda lotear e urbanizar a UE bem como executar as acções urbanísticas que são da sua responsabilidade;
- IX. A delimitação da UE visa o futuro loteamento dos terrenos bem como a respectiva infraestruturização do espaço urbanizável delimitado na UE destinado à construção de edifícios para instalação de actividades habitacionais e comerciais conforme preconizado no PDMPF e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho “Planta Cadastral com o Limite da UE”, onde consta a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos, que constitui o Anexo I, do presente Contrato;
- X. A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objectivos programáticos do PDMPF e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso;
- XI. O Município de PF e a Proprietária – de ora em diante também designadas conjuntamente por **Partes** -, reconhecem que no âmbito de qualquer procedimento de adaptação do PDM aos novos critérios legais de classificação e categorização do solo, o MUNICÍPIO mantém a classificação como solo urbano dos solos inseridos na área de intervenção da UE, dada a sua vocação urbana e em conformidade com a

regra estabelecida no artigo 82.º, n.º 3 da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, que aprovou a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo, adiante LBPPSOTU;

Deste modo, as partes aceitam e reciprocamente acordam o presente Contrato de Urbanização, que com os Anexos que o integram se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e a cujo integral cumprimento os contraentes reciprocamente se obrigam:

### **Cláusula Primeira** **Âmbito**

O presente Contrato de Urbanização (adiante designado por “Contrato”) é celebrado ao abrigo da do n.º 2, do artigo 149.º do Decreto-Lei n.º DL n.º 80/2015, de 14 de Maio, que aprovou o a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (adiante designado por “RJGT”), nele definindo-se os direitos e obrigações das Partes na execução da Unidade de Execução.

### **Cláusula Segunda** **Identificação dos Prédios**

O prédio da Proprietária integra o Unidade de Execução, representado mais de metade da sua área de intervenção.

### **Cláusula Terceira** **Objecto**

O presente Contrato visa regular as relações entre as Partes, designadamente:

- a. Definir o aproveitamento dos terrenos para construção em face das prescrições do PDMPF;
- b. Estabelecer as obrigações das Partes relativamente à execução das operações urbanísticas necessárias, nomeadamente das operações de loteamentos e das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo de execução definido para cada operação e etapa de execução da UE.

**Cláusula Quarta**  
**Obrigações Genéricas das Partes**

**1. O Município compromete-se a:**

- a.** Proceder à apreciação e aprovação dos pedidos de licenciamento das operações de loteamento dos prédios resultantes da UE de acordo com as disposições dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e nos prazos legalmente fixados;
- b.** Proceder à apreciação e aprovação dos procedimentos de controlo prévio das obras de urbanização e edificação previstas nos loteamentos UE de acordo com as disposições dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e nos prazos legalmente fixados;
- c.** Diligenciar no sentido de serem respeitados pelos órgãos e serviços municipais os prazos procedimentais legalmente fixados, nomeadamente os relativos à aprovação dos projectos e à emissão dos alvarás necessários;
- d.** Fiscalizar e acompanhar a realização das obras de urbanização e edificação previstas;
- e.** Praticar todos os actos necessários à implementação da eu;
- f.** No âmbito de qualquer procedimento de adaptação do PDM aos novos critérios legais e de classificação e categorização do solo, o Município mantém a classificação como solo urbano dos solos inseridos na área de intervenção da UE, dada a sua vocação urbana e nos termos do artigo 82.º, n.º 3 da LBPPSOTU, como forma de concretizar as opções de desenvolvimento tomadas naquela data.

**2. A Proprietária fica obrigados a:**

- a.** Realizar todos os estudos necessários e submeter a licenciamento as operações de loteamentos e respectivas as obras de urbanização e infraestruturas da área de intervenção da UE, de acordo com a Cláusula Décima Primeira do presente contrato, e de acordo com os instrumentos de gestão territorial e outros regulamentos aplicáveis;
- b.** Em consonância com o previsto nos termos da cláusula sexta do presente contrato, deverão ser realizadas as cedências e/ou as compensações nos termos previstos no Regulamento do Plano Director Municipal de Paços de

Ferreira e nos demais regulamentos aplicáveis, na lei e no presente Contrato no âmbito do licenciamento das operações de loteamento subsequentes;

- c. Suportar as despesas resultantes da celebração e execução do presente Contrato;

### **Cláusula Quinta** **Estruturação da Propriedade**

1. Os Prédios existentes na UE são os constantes da “Planta Cadastral com o Limite da UE” Anexo I ao presente Contrato e que dele faz parte integrante.
2. A área total da UE é sujeita a operações de loteamento de acordo com o faseamento apresentado na “Planta de Faseamento / Calendarização”, não sendo definida qualquer ordem ou prioridade para a sua execução e concretização.
3. O pedido de loteamentos referidos no número anterior será acompanhado dos elementos constantes da legislação em vigor.
4. A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa assim a reestruturação fundiária das parcelas integrantes da UE e a respectiva infraestruturação do espaço urbanizável dentro dos limites do Regulamento do PDMPF e prevendo operações urbanísticas autónomas para os diversos proprietários envolvidos.
5. Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela UE aplicam-se os parâmetros constantes do Regulamento do PDMPF, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução destinada à Habitação e outros usos compatíveis, nos termos do indicado Regulamento do PDMPF.

### **Cláusula Sexta** **Áreas de Cedência**

1. Serão transferidas para o Município e integrar-se-ão no domínio municipal as áreas destinadas à implantação de espaços verdes de recreio e lazer, infraestruturas territoriais e urbanas e viárias que resultarem das operações de loteamento a realizar de acordo com o previsto no Regulamento do PDM de Paços de Ferreira.

2. As cedências referidas no ponto anterior tornam-se efectivas com o registo dos Alvarás de loteamento e, no caso de não ser possível efectuar as cedências obrigatórias no âmbito de cada operação de loteamento, os proprietários em causa deverão compensar o município em numerário ou em lotes para edificação.

**Cláusula Sétima**  
**Sistema de Perequação**

1. A UE prevê um índice de construção de 0,70 para as três propriedades integrantes.
2. Por existirem benefícios proporcionais entre os Proprietários, não se justifica a aplicação de qualquer sistema perequativo.
3. Nos termos do presente Contrato cabe a cada um dos proprietários o desenvolvimento dos projectos de loteamento e das obras de urbanização necessárias para a concretização da UE, ficando cada operação de loteamento responsável pela infraestruturação necessária ao seu desenvolvimento.

**Cláusula Oitava**  
**Execução, Faseamento e Calendarização**

1. A execução da UE processa-se através do licenciamento ou comunicação prévia das operações loteamento necessárias para a execução das obras de urbanização e construção dos edifícios previstos edificar nos respectivos prédios.
2. Os loteamentos e as restantes operações urbanísticas referidas na alínea anterior serão executados faseadamente, devendo estar concluídas no prazo máximo de 10 anos.
3. Os Proprietários podem alterar a ordem de execução das fases indicadas na Planta de Faseamento, quando tal for viável e mediante prévia comunicação escrita devidamente fundamentada e sujeita ao consentimento do Município, sem, contudo, se poder alterar o prazo máximo de execução referido no n.º 2 antecedente.
4. Após a conclusão das obras de urbanização, os terrenos livres destinados à construção devem ser mantidos em boas condições de higiene, salubridade e controlo fitossanitário.

5. Para efeito do disposto no número anterior, as Parcelas que se encontrem ainda urbanizadas e edificadas devem estar devidamente tratadas proporcionando um enquadramento paisagístico em consonância com o espaço envolvente público ou privado.

### **Cláusula Nona** **Obras de Urbanização**

1. A Proprietária obriga-se a executar as obras de urbanização no âmbito da operação de loteamento respectiva, incluindo as infraestruturas e as áreas verdes de cedência previstas, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, de acordo com os faseamentos constantes da “Planta de Faseamento / Calendarização” do Anexo II.
2. As obras de urbanização referidas n.º 1 da presente cláusula deverão ser projectadas e construídas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis e de acordo com os projectos a aprovar pelas entidades competentes.
3. O Município autorizará a realização dos trabalhos de construção e procederá à emissão da licença necessária à realização das operações urbanísticas previstas no presente Contrato, logo que verificados os requisitos legalmente exigidos.

### **Cláusula Décima**

#### **Custos dos projectos, das obras de urbanização e demais encargos da operação urbanística**

Os custos dos projectos, bem como das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas, são assumidos pelos Proprietários do prédio a lotear ou urbanizar.

### **Cláusula Décima Primeira** **Recepção das obras de Urbanização**

1. As infraestruturas a realizar no âmbito das operações dos loteamentos subsequentes serão parcelarmente recebidas pelo Município, nos termos previstos no artigo 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante designado “RJUE”) e de acordo com

o faseamento descrito no Anexo II.

2. Após a conclusão dos respectivos trabalhos, o Município receberá provisoriamente cada fase de execução, cabendo-lhe desde esse momento assegurar a manutenção das infraestruturas e áreas verdes compreendidas em cada fase, bem como suportar os respectivos encargos com a referida manutenção.

#### **Cláusula Décima Segunda** **Garantia de Boa Execução**

1. Para garantia da boa e regular execução dos trabalhos correspondentes às diversas fases dos loteamentos e das obras de urbanização mencionadas no presente Contrato, cada Proprietário constituirá garantia bancária ou hipoteca sobre o(s) Lote(s), no acto do levantamento do Alvará, no valor correspondente às obras em causa, encontrando-se sujeita a redução nos termos do RJUE.
2. Com a recepção provisória de cada uma das fases a Hipoteca será reduzida no montante correspondente a 95% dos trabalhos em causa nessa fase, mantendo-se assim um valor de garantia bancária ou hipoteca correspondente ao valor de 5% dos trabalhos recebidos.
3. O Proprietário poderá substituir a constituição de Hipoteca por garantia bancária de igual valor.
4. O Município procederá ao cancelamento ou redução de cada hipoteca ou caução, caso o Proprietário tenha usado da faculdade de substituição prevista no n.º 3 anterior, logo após a recepção definitiva das respectivas obras de urbanização.

#### **Cláusula Décima Terceira** **Acompanhamento**

1. No prazo de 15 dias após a assinatura do presente contrato o Município designará um gestor de contrato.
2. O Município disporá, quanto à realização pelos Proprietários das obras previstas no presente Contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
3. No exercício das suas competências o Município deverá cumprir os prazos legais que lhe são impostos, devendo, sempre que possível e na medida dos seus Serviços, não



esgotar esses prazos.

#### **Cláusula Décima Quarta** **Alterações**

O presente Contrato constitui um acordo integral entre as Partes e nenhuma alteração, modificação ou aditamento ao mesmo produzirá efeitos a não ser que seja feita por escrito e assinada por todas as Partes, com expressa indicação das cláusulas aditadas ou modificadas.

#### **Cláusula Décima Quinta** **Notificações**

Todas as comunicações entre as Partes e relativas ao presente Contrato deverão ser endereçadas para as moradas constantes do preâmbulo do presente Contrato, salvo se o destinatário tiver indicado às restantes Partes uma morada diversa, mediante carta registada com aviso de recepção.

#### **Cláusula Décima Sexta** **Litígios**

Para a resolução de qualquer litígio resultante da interpretação e/ou execução do presente Contrato, as Partes elegem como foro competente o do Tribunal competente na Comarca de Paços de Ferreira, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### **Cláusula Décima Sétima** **Anexos**

Fazem parte integrante do presente Contrato os seguintes anexos:

Anexo I: **Planta Cadastral com o Limite da UE;**

Anexo II: **Planta de Faseamento / Calendarização;**

Celebrado em Paços de Ferreira, aos [•] de [•] de 2020

**O Primeiro Contraente**

---

**Segundo Contraente**

---