

MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Unidade de Execução “Vila D’Igreja – Sátão”

Entre:

Primeiro Outorgante: Município de Sátão, contribuinte n.º, com sede na Rua Sátão, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Alexandre Vaz, na qualidade de representante da entidade competente para a elaboração da Unidade de Execução, delimitada no anexo - Planta Cadastral;

Segunda Outorgante:, casado, contribuinte n.º, titular do Bilhete de Identidade n.º, emitido em, pelo arquivo de identificação de, residente na Rua

Terceiro Outorgante:, casado, contribuinte n.º, titular do Bilhete de Identidade n.º, emitido em, pelo arquivo de identificação do, residente na Rua

Quarta Outorgante:, viúva, contribuinte n.º, titular do Bilhete de Identidade n.º, emitido em, pelo arquivo de identificação de, válido até, residente na Rua, representada pela procuradora, casada, contribuinte n.º, titular do cartão de cidadão n.º, emitido em, pelo arquivo de identificação de, válido até, residente na

Considerando que,

a) A Câmara Municipal de Sátão pretendendo construir um Pavilhão Multiusos e um Parque Urbano Municipal e simultaneamente dinamizar a promoção da urbanização dos prédios adjacentes, em face da manifesta falta de terrenos urbanizados na vila de Sátão e tendo previamente procedido com sucesso à auscultação e concertação com todos os proprietários envolvidos decidiu dar início a uma operação urbanística, no sistema de cooperação, através de uma Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento do solo, de acordo com as disposições do plano em vigor, conforme previsto nos artigos 146.º a 150.º, conjugados com os artigos 164.º, 165.º e 167.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante designado de RJGT);

b) A Câmara Municipal de Sátão, no exercício das suas competências em matéria de ordenamento do território e urbanismo, aprovou na reunião pública realizada em a “Unidade de Execução Vila D’Igreja-Sátão” e a respetiva operação de reparcelamento, nos termos do RJGT, para a área delimitada na planta correspondente ao anexo - Planta Cadastral;

c) A área de intervenção da Unidade de Execução localiza-se na freguesia de Sátão, abrangendo uma área 187 400 m2.

d) O sistema de execução adotado é o de cooperação, em que a iniciativa de execução da operação pertence ao Município, com a cooperação de todos os Outorgantes, que atuarão coordenadamente, nos termos do presente instrumento contratual (conforme artigo 150º do RJIGT).

e) O Contrato de Desenvolvimento Urbano estabelece os direitos e as obrigações entre o Município e os outorgantes anteriormente identificados, proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução;

f) A Segunda Outorgante é dona e legítima proprietária de dois prédios com a área total de m2, inseridos na área delimitada para a intervenção da referida Unidade de Execução, descritos na cláusula quinta e identificados no anexo por prédios A e A', respetivamente;

g) O Terceiro Outorgante é dono e legítimo proprietário de um prédio com a área total de m2, inserido na área delimitada para a intervenção da referida Unidade de Execução, descrito na cláusula quinta e identificado no anexo por prédio B;

h) A Quarta Outorgante é dona e legítima proprietária de dois prédios com a área total de m2, inseridos na área delimitada para a intervenção da referida Unidade de Execução, descritos na cláusula quinta e identificados no anexo por prédios C e C', respetivamente;

i) O RJIGT, bem como o interesse público da intervenção, impuseram que as operações urbanísticas nos prédios atrás identificados fossem precedidas da elaboração, discussão pública e aprovação da Unidade de Execução a que se refere este Contrato, tendo por base uma solução urbanística de conjunto, articulada com a envolvente e enquadrada no regime de uso do solo e nos critérios de transformação do território previstos no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (publicado na 2ª série do Diário da República, Aviso nº, de), sendo que a operação de reparcelamento, por ser da iniciativa municipal, será por isso dispensada do pagamento de quaisquer taxas municipais;

j) A isenção ou dispensa dos Segunda, Terceiro, Quarta e Outorgantes do pagamento de quaisquer taxas ou encargos municipais no âmbito da execução do presente Contrato constitui pressuposto e condição essencial e imprescindível da vontade de contratar destes Outorgantes;

k) A Câmara Municipal reconhece o interesse público e a oportunidade desta operação, uma vez que a Unidade de Execução e a respetiva operação de reparcelamento darão origem a uma cedência de áreas significativa para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, tendo por base uma solução urbanística de conjunto devidamente integrada na malha urbana local;

l) A Segunda, Terceiro, Quarta eOutorgantes têm interesse em desenvolver, nos seus prédios atrás referidos, as operações urbanísticas que se enquadram nos princípios anteriormente enunciados;

m) De acordo com a alínea h), do nº 1 do artigo 3.º, da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e nos artigos 146º a 150º do RJIGT, que concretiza o princípio da concertação de interesses públicos e privados envolvidos na ocupação do território, as partes reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, que permitirá a realização dos objetivos acima enunciados;

n) A proposta de Unidade de Execução, da Operação de Reparcimento e da minuta do Contrato de Urbanização, foram aprovadas na reunião pública de Câmara de, com discussão pública decorrida entre e e a aprovação da versão final na reunião pública de Câmara de

As partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente Contrato e todos os seus (.....) anexos, que se rege nos termos e pelas cláusulas seguintes:

Cláusula primeira

(Objeto do Contrato)

O presente Contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as partes outorgantes, tendo em vista a requalificação urbana da área de intervenção da Unidade de Execução “Vila D’Igreja – Sátão”, melhor delimitada no anexo

Que faz parte integrante do presente Contrato, bem como a promoção da urbanização dos prédios aí incluídos, garantindo a sua correta integração na malha urbana local e criando espaços verdes de utilização coletiva, correspondendo a uma área com cerca de 18 hectares, cuja solução urbanística da Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcimento se encontram representados nos anexos e respetivamente, fazendo parte integrante do presente Contrato.

Cláusula segunda

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

O Primeiro Outorgante compromete-se, de forma célere, nos prazos legalmente previstos ou fixados no presente Contrato, a promover todos os procedimentos da sua responsabilidade e competência para a realização do objeto do presente Contrato, nomeadamente:

a) Emitir a certidão de aprovação da Operação de Reparcimento no prazo de 30 dias a contar da data da assinatura do presente Contrato;

b) Registrar a Operação de Reparcimento aprovada no Serviço de Finanças e na Conservatória do Registo Predial, nos termos do presente Contrato, no prazo de 30 dias a contar da data da emissão da certidão de aprovação;

c) Suportar as despesas relativas ao registo predial das parcelas e lotes destinados ao Município, indicadas no anexo, bem como todos os encargos inerentes ao ato de transformação fundiária desta operação;

d) Certificar que, para efeitos do cálculo do valor do IMI, face à atual falta de infraestruturas compatíveis, os novos artigos deverão ser classificados como prédios urbanos ‘Outros’;

e) Proceder, no prazo de 18 meses a contar da data da assinatura do presente contrato, a todas as obras e intervenções projetadas, nomeadamente às seguintes:

i. Realização das obras de urbanização de todos os arruamentos e espaços públicos incluídos na área de intervenção da Unidade de Execução, com todos os custos inerentes;

ii. Remodelação e infraestruturação de dois arruamentos de acesso à Unidade de Execução “Vila D’Igreja . Sátão”, garantindo as infraestruturas adequadas;

Cláusula terceira

(Obrigações dos Segundo, Terceiro, Quarto e Outorgantes)

Os Segunda, Terceiro e Quarta Outorgante concordam com a Operação de Reparcelamento e com o conteúdo da Unidade de Execução sintetizados nos anexos ... e, comprometendo-se a participar na concretização desta Unidade de Execução e do presente Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis, nos prazos legalmente previstos ou fixados neste Contrato e promovendo todos os procedimentos da sua responsabilidade, que consistem em suportar as despesas relativas ao registo predial dos lotes que lhes são destinados, melhor identificados na cláusula e no anexo, aquando do registo da Operação de Reparcelamento na Conservatória do Registo Predial.

Cláusula quarta

(Área de Intervenção da Unidade de Execução)

1. A área de intervenção da Unidade de Execução corresponde à área delimitada na planta que consta do anexo do presente Contrato, e que dele faz parte integrante.

2. A base de incidência territorial desta Unidade de Execução tem uma área de 187 400 m2, a qual engloba os prédios propriedade da Segunda, Terceiro, Quarta e Outorgantes, que possuem as seguintes inscrições matriciais e descrições prediais:

a) Segunda Outorgante:

i. Prédio rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sátão sob o n.º freguesia de Sátão correspondente ao artigo matricial R da União das Freguesias de, (conforme Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica, ambos em anexo – anexo ...), inscrito a favor de, com uma área total dem2, adiante designado por prédio A e representado no anexo, que constitui parte integrante do presente contrato;

ii. Prédio rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sátão sob o n.º freguesia de Sátão, correspondente ao artigo matricial R da União das Freguesias de, (conforme Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos em anexo – anexo ...), inscrito a favor de, com uma área total dem2, adiante designado por prédio A’ e representado no anexo, que constitui parte integrante do presente contrato;

b) Terceiro Outorgante - Prédio urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial de Sátão sob o n.º freguesia de correspondente ao artigo matricial U da União das Freguesias de (conforme Certidão da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial Rústica ambos em anexo – anexo ...), inscrito a favor de, com uma área total dem2, adiante designado por prédio B e representado no anexo, que constitui parte integrante do presente contrato;

c)

.....

Cláusula quinta

(Efeitos)

1. Nos termos do disposto no artigo 169º do RJGT, com a Unidade de Execução e a Operação de Reparcelamento aprovadas, bem como com a celebração do presente Contrato produzem-se os seguintes efeitos:

- a) Substituição, com plena eficácia real, dos antigos prédios pelos novos lotes;
- b) Transmissão para a Câmara Municipal, de pleno direito e livre de quaisquer ônus ou encargos, das parcelas de terrenos para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos coletivos que, de acordo com a Operação de Reparcelamento, devam integrar o Domínio Público Municipal, nos termos que constam nas plantas correspondentes aos anexos ... e do presente Contrato, descritas no ponto 2 abaixo.

2. Em resultado da aprovação da Unidade de Execução e da operação de reparcelamento, bem como da assinatura do presente contrato, serão integradas no Domínio Privado Municipal as seguintes áreas, conforme anexo e:

- a) Área com m2 a integrar o Domínio Público Municipal destinada a infraestruturas viárias (arruamentos passeios e estacionamento);
- b) Área com m2 a integrar o Domínio Privado Municipal onde se implanta o equipamento a construir..... (parcela);
- c) Área com m2 a integrar o Domínio Privado Municipal onde se integra os espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (parcela);
- d) Lotes a inscrever a favor do Município de Sátão, a integrar o Domínio Privado Municipal, cuja edificabilidade indicativa se encontra discriminada no anexo que constitui parte integrante do presente Contrato, distribuídas da seguinte forma:

- i. Lote 1, com uma área de m2
 - ii. Lote 2, com uma área de m2
 - iii. Lote 3, com uma área de m2
-

3. Em resultado da aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento, bem como da assinatura do presente Contrato, resultarão os novos lotes cujas edificabilidades indicativas se encontram discriminadas no anexo que faz parte integrante do presente Contrato, a distribuir pelos proprietários dos prédios originais, da seguinte forma:

- a) Lotes a inscrever a favor de (Segunda Outorgante):
 - i. Lote, com uma área de m2

ii. Lote, com uma área dem2

b) Lotes a inscrever a favor de (Terceiro Outorgante):

i. Lote, com uma área de m2

ii. Lote , com uma área de m2

.....

Cláusula sexta

(Vigência do Contrato)

O presente Contrato vigora desde a data da sua assinatura até à execução integral de todas as operações previstas na Unidade de Execução.

Cláusula sétima

(Notificações e Comunicações)

1. Todas as notificações ou outras comunicações a realizar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção, a enviar para os seguintes endereços:

a) Primeiro Outorgante: Câmara Municipal de Sátão, Rua

b) Segunda Outorgante:, residente na Rua

c) Terceiro Outorgante:, residente na Rua

d) Quarta Outorgante:, residente na Rua

2. Os Segunda, Terceiro, Quarta, Quinto e Outorgantes ficam obrigados a comunicar por escrito ao Primeiro Outorgante qualquer alteração dos endereços acima indicados.

Cláusula oitava

(Cessão da posição contratual)

O Primeiro Outorgante dá desde já o seu consentimento à cessão da posição contratual de qualquer um dos restantes outorgantes no presente Contrato, bastando, para o efeito, que o notifiquem da mesma, com indicação da identificação e contactos do cessionário.

Cláusula nona

(Alterações e Aditamentos)

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por todas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Cláusula décima

(Resolução)

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante com base na violação das obrigações assumidas pelos Segunda, Terceiro, Quarta e Quinto Outorgantes, bem como por razões de interesse público subjacente ao objeto deste contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

Cláusula décima-primeira

(Incumprimento)

1. O incumprimento do Contrato pelo Primeiro Outorgante, por razões de fundado interesse público (ou outras razões que não lhe sejam imputáveis, devidamente fundamentadas), dará lugar a indemnização na medida proporcional aos encargos entretanto suportados pelos Segunda, Terceiro, Quarta e Outorgantes relacionados com a implementação da Unidade de Execução.
2. O incumprimento do Contrato pelo Primeiro Outorgante, por razões que lhe sejam imputáveis, confere a cada um dos Segunda, Terceiro, Quarta e Outorgantes o direito a ser indemnizados pelos prejuízos sofridos, nos termos gerais do Direito.
3. O incumprimento do Contrato por qualquer um dos Segunda, Terceiro, Quarta e Outorgantes não fundamenta, nem justifica, o incumprimento de qualquer obrigação do Primeiro Outorgante relativamente aos Outorgantes não faltosos.
4. O incumprimento do Contrato pelos Segunda, Terceiro, Quarta e Outorgantes, por razões que lhe sejam unicamente imputáveis, dará lugar a indemnização na medida proporcional aos encargos entretanto suportados pelos restantes Outorgantes relacionados com a implementação da Unidade de Execução.

Cláusula décima-segunda

(Resolução de Conflitos)

1. Para a resolução de qualquer conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 dias contado da data em que qualquer um dos contratantes envie ao outro notificação para esse efeito.
2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto no Código de Processo dos Tribunais Administrativos.
3. Se as partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por árbitros, nomeando cada uma das partes um outro designado por acordo entre os anteriores

ou, na falta desse acordo ou de nomeação do árbitro, serão esses nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo de Coimbra.

4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.

5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das partes nesse sentido.

Clausula décima-terceira

(Acordo sobre o Protocolo)

Todos os Outorgantes reconhecem que o Protocolo celebrado entre todos em e ratificado na reunião de Câmara de cessou os seus efeitos, declarando que, com o cumprimento do presente Contrato, nada mais terão a receber ou reclamar, seja a que título for.

Feito aos dias do mês de do ano de 20..., em exemplares com valor de original, ficando um deles em poder do Primeiro Outorgante e os outros em poder dos Segunda, Terceiro, Quarta, Quinto e Outorgantes.

PRIMEIRO OUTORGANTE

.....

Presidente da Câmara Municipal, Dr. Alexandre Manuel Mendonça Vaz

SEGUNDA OUTORGANTE

.....

Maria

TERCEIRO OUTORGANTE

.....

Leonel

QUARTA OUTORGANTE

.....

Maria Otília