

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Unidade de Execução de Sobrado - Requião

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO, Pessoa Coletiva de Direito Público n.º 506 663 264, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça Álvaro Marques, cidade de Vila Nova de Famalicão (C.P. 4764-502 Vila Nova de Famalicão), neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Mário de Sousa Passos, Prof. Doutor, com poderes para o ato concedidos por deliberação aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de _____, adiante designado por **MUNICÍPIO**;

e

Maria Ilídia Carvalho da Rocha, NIF n.º _____, portadora do Cartão de Cidadão n.º _____, viúva, residente em _____, n.º _____, da freguesia de _____, concelho de Vila Nova de Famalicão, na qualidade de proprietária, adiante designada por **PROMOTORES A**;

Manuel Francisco Carvalho Oliveira, NIF n.º _____, portador do Cartão de Cidadão n.º _____, casado em regime de comunhão de adquiridos com **Maria Teresa Marques de Azevedo Oliveira**, NIF n.º _____, portadora do Cartão de Cidadão n.º _____, residentes em _____, n.º _____, da freguesia de _____, concelho de Vila Nova de Famalicão, na qualidade de proprietários, adiante designados por **PROMOTORES A**;

Honest Argument, Unipessoal, Lda, Sociedade por quotas com o Cartão de Pessoa Coletiva n.º 516 388 070, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Estrada Nacional 204-5, 314, freguesia de Landim, concelho de Vila Nova de Famalicão, com capital social de 5.000,00 €, aqui representada por José Carlos Faria da Cruz, na qualidade de Sócio-Gerente, adiante designada por **PROMOTORA B**;

Conjuntamente designados por Partes:

É celebrado o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 149.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, o qual tem por base a deliberação camarária supramencionada e o teor da Unidade de Execução de Sobrado - Requião, aprovada por deliberação camarária de _____.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade dos *PROMOTORES A*, constituída por uma unidade cadastral, com a área total de 21.890,00 m², dos quais 20.320,00 m² se encontram dentro dos limites da Unidade de Execução, aferida por levantamento topográfico, que constitui o Anexo II do presente contrato.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados aos usos de habitação, comércio e serviços, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho ____ à escala 1:1000, onde consta também a identificação e o limite cadastral do prédio abrangido, e que constitui o Anexo III do presente Contrato.

A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do PDM, e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento.

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

Objeto

O presente contrato tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que as Partes assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização a efetuar na Unidade de Execução de Sobrado - Requião, a qual foi requerida

pela *PROMOTORA B* através do registo de entrada n.º 65266/2021, com autorização dos *PROMOTORES A*, e abrange o prédio melhor identificado na Cláusula seguinte.

Cláusula Segunda

Identificação do Prédio

1 - Os *PROMOTORES A* são proprietários, donos e legítimos possuidores de um prédio rústico, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1050/20090917, da freguesia de Requião e inscrito na matriz predial rústica sob os artigos 363 da referida freguesia, com a área constante na Certidão de 21.416,00 m².

2 - Os *PROMOTORES A* celebraram com a *PROMOTORA B* um contrato de permuta, através do qual prometeram permutar o prédio melhor identificado no número anterior, nos termos e condições constantes desse contrato, instrumento jurídico que confere sob condição a legitimidade procedimental à *PROMOTORA B*.

Cláusula Terceira

Delimitação da Unidade de Execução

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados aos usos de habitação, comércio e serviços, e a execução de obras de urbanização, as quais estão sujeitas a controlo prévio nos termos gerais de direito.

2 - As peças escritas e desenhadas correspondentes à proposta de delimitação da Unidade de Execução de Sobrado - Requião, foram submetidas à Câmara Municipal que, por deliberação tomada na reunião ordinária de 23 de março de 2023, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública realizada entre 19 de abril e 18 de maio.

Cláusula Quarta

Adequabilidade do PDM

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, o prédio sujeito à presente Unidade de Execução, melhor identificado na Cláusula Segunda, está abrangido pela categoria de Espaço Residencial Urbanizável.

2 - Para a área do prédio (melhor identificado na Cláusula Segunda) inserida na área de intervenção da presente Unidade de Execução (com uma área de 20.320,00 m²) aplica-se o índice máximo de utilização de 0,6, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 12.184,00 m², destinada a habitação, comércio e serviços nos termos do Regulamento do PDM.

Cláusula Quinta

Operações Urbanísticas

1 - As operações urbanísticas a realizar nas parcelas identificadas na Unidade de Execução estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou diploma que lhe suceder, e são da responsabilidade dos *PROMOTORES A e B* ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

2 - A aprovação das operações urbanísticas encontra-se sujeita a parecer favorável por parte das entidades que legal, regulamentar e vinculativamente tenham de se pronunciar sobre as operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização, tal como se encontram projetadas na presente Unidade de Execução.

Cláusula Sexta

Obras de Urbanização

1 - Os *PROMOTORES A e B* obrigam-se a executar as obras de urbanização, incluindo todas as infraestruturas, previstas na Unidade de Execução e identificadas na Planta do Programa/Solução Urbanística, que constitui o Anexo IV do presente contrato, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio da Câmara Municipal e às quais se aplicam as normas legais e regulamentares em vigor, em particular, as disposições legais constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, ou diploma que lhe suceder.

2 - As obras de urbanização e respetivos encargos a cargo dos *PROMOTORES A e B* têm de ser executadas num prazo máximo de 3 (três) anos a contar da data da assinatura do presente contrato.



3 - Os *PROMOTORES A* e *B* prestarão caução para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização mediante hipoteca sobre bens imóveis propriedade da requerente, depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, nos termos da legislação aplicável.

4 - O *MUNICÍPIO* procederá à redução e cancelamento da caução nos termos da legislação aplicável.

5 - O *MUNICÍPIO* disporá, quanto à realização pelos *PROMOTORES* das obras previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização das obras de urbanização, nomeadamente os constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a atual redação.

6 - O *MUNICÍPIO* poderá designadamente, sempre que em ação de fiscalização, se detete que a realização das obras de urbanização aprovadas não estão a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar aos *PROMOTORES* que procedam à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

7 - O *MUNICÍPIO* sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte dos *PROMOTORES*, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta dos *PROMOTORES*.

8 - Na situação prevista no número anterior as despesas serão pagas por força da caução prestada.

Cláusula Sétima

Cedências e Compensações

1 - Na solução urbanística da presente Unidade de Execução não estão previstas áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos. Atendendo a que os usos permitidos para as parcelas podem ser distintos, as áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos deverão ser calculadas de acordo com o disposto no artigo 59.º do RPDM. A compensação pelas áreas de cedência em falta poderá ser efetuada em numerário ou espécie, conforme for o interesse à data do *MUNICÍPIO*.

2 - Por força do presente contrato e da presente Unidade de Execução, os *PROMOTORES A*, e a *PROMOTORA B* caso à data seja a proprietária, comprometem-se a ceder ao *MUNICÍPIO*, mediante a emissão do respetivo alvará de loteamento ou através de

instrumento notarial próprio a realizar antes da emissão do alvará das obras de urbanização, as parcelas de terreno devidamente identificadas na Unidade de Execução, na planta que constitui o Anexo IV do presente contrato, que perfazem a área total de 3.243,10 m² para infraestruturas viárias a integrar o domínio público do *MUNICÍPIO*.

3 - As despesas com a formalização das áreas de cedência ao *MUNICÍPIO*, nomeadamente escrituras e registos, são da responsabilidade dos *PROMOTORES*.

Cláusula Oitava **Prazo e Vigência**

1 - O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo prazo de 3 (três) anos, correspondente ao prazo definido para execução das obras de urbanização a cargo dos *PROMOTORES A e B*.

2 - A não execução das obras de urbanização, assim como a não concretização/formalização das áreas a ceder ao Município, melhor identificadas na planta que constitui o Anexo IV do presente contrato, no prazo fixado no ponto anterior determina automaticamente a caducidade, total ou parcial, da classificação do solo como solo urbano, integrando o solo rural, devendo a Câmara Municipal nos termos da lei em vigor iniciar o procedimento de alteração do PDM.

Cláusula Nona

Cessão da Posição Contratual a Terceiros

1 - Todos os direitos e obrigações fixados no presente contrato são assumidos pelos *PROMOTORES A*, na qualidade de proprietários, e *PROMOTORA B*, na qualidade de titular do contrato de permuta, do prédio rústico identificado na Cláusula Segunda.

2 - Os *PROMOTORES A* podem ceder a terceiros a sua posição contratual sem necessidade de autorização prévia do *MUNICÍPIO* desde que transmitam, nos negócios jurídicos que eventualmente sejam celebrados, além da propriedade do prédio inserido na área de intervenção da presente Unidade de Execução, todos os direitos e obrigações assumidos pelos mesmos no presente contrato e o cessionário por escrito aceite sem reservas essas obrigações.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, os *PROMOTORES A* obrigam-se a informar os futuros adquirentes do prédio, ou dos prédios resultantes da sua divisão, inserido na área de intervenção da presente Unidade de Execução das obrigações que sobre estas impendem.

4 - A cessão da posição contratual a terceiros tem de respeitar as condições estabelecidas na presente Cláusula e ser comunicada ao *MUNICÍPIO* sob pena de não ser eficaz relativamente ao mesmo.

Cláusula Décima

Alterações ao Contrato

Todas as alterações e/ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos e eficazes se realizados por escrito e assinados por todas as partes com a expressa indicação da cláusula ou cláusulas modificadas, aditadas e suprimidas, passando a constituir adenda e parte integrante do mesmo.

Cláusula Décima Primeira

Resolução de Divergências e Foro

1 - Quaisquer dúvidas suscitadas, lacunas e conflitos emergentes da aplicação do presente contrato serão resolvidas por acordo das Partes.

2 - Na impossibilidade de resolução dos litígios por acordo das Partes será material e territorialmente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal da área do concelho de Vila Nova de Famalicão, com expressa renúncia a qualquer outro, para apreciação e decisão de qualquer questão emergente da interpretação ou execução do presente contrato.

Cláusula Décima Segunda

Comunicações e Notificações

As comunicações ou notificações formuladas no âmbito do presente contrato são remetidas por carta registada, enviada para a morada melhor identificada no introito do presente contrato, sem prejuízo de se lhe aplicar o regime legal previsto no Código do Procedimento Administrativo.

Clausula Décima Terceira

Obrigações Comuns

- 1 - As Partes obrigam-se a tomar as medidas adequadas e necessárias à estrita observância do presente Contrato de Urbanização e à concretização dos objetivos definidos para a Unidade de Execução.
- 2 - Os *PROMOTORES A* e *B* são solidariamente responsáveis pelo cumprimento do presente contrato perante o Município.
- 3 - Para cumprimento e concretização do presente Contrato de Urbanização, os *PROMOTORES A* autorizam a *PROMOTORA B*, a requerer junto da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas previstas no presente Contrato, bem como a executar as mesmas de acordo com o que vier a ser licenciado, conferindo-lhe desta forma legitimidade procedimental.

Clausula Décima Quarta

Anexos

Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas, à exceção das que constituem o Anexo I, são todas rubricadas pelos representantes das Partes, fazem parte integrante deste para todos os devidos e efeitos legais e contratuais, e são os que se passam a indicar:

- Anexo I - Certidão do registo predial e caderneta predial do prédio abrangido;
- Anexo II - Levantamento Topográfico da Unidade de Execução;
- Anexo III - Planta Cadastral da Unidade de Execução;
- Anexo IV - Planta do Programa / Solução Urbanística e Cedências;
- Anexo V - Programa Urbanístico / Relatório de Fundamentação.

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos _____, em dois exemplares com valor original, ficando um deles em poder do Município e outro em poder dos Promotores.

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

(Mário Passos, Prof. Doutor)

Pelos Promotores

(Maria Ilídia Carvalho da Rocha)

(Manuel Francisco Carvalho Oliveira)

(Maria Teresa Marques de Azevedo Oliveira)