

## **CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**

### **Unidade de Execução III da UOPG 3.6 – Pé de Prata**

#### **(Freguesia de Lousado)**

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

**Manuel António Carneiro da Costa e Sá**, NIF n.º \_\_\_\_\_, portador do Cartão de Cidadão n.º \_\_\_\_\_, casado em regime de comunhão de adquiridos com **Maria Olívia Pinto da Silva**, NIF n.º \_\_\_\_\_, portadora do Cartão de Cidadão n.º \_\_\_\_\_, residentes na Rua \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de Vila Nova de Famalicão, na qualidade de proprietários, adiante designados por **PROMOTORES A**;

**Celebration Homes, Lda**, NIPC n.º 517 289 628, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Braga, com sede na Rua Parque Norte n.º 36, 6.º Sul da União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, concelho de Braga, com capital social de 5.000,00 €, aqui representada pelo seu sócio gerente Leandro Diniz de Moraes, na qualidade de promitente compradora, 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 III da UOPG

3.6 - Pé de Prata (Freguesia de Lousado), 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 10.334,00 m<sup>2</sup>, encontrando-se a totalidade da área 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 destinados aos usos de habitação unifamiliar, 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 1:500, onde consta também a identificação e o limite cadastral do prédio abrangido, e que constitui o Anexo II 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 programáticos da UOPG 3.6 - Pé de Prata 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 III da UOPG 3.6 - Pé de Prata (Freguesia de Lousado), a qual foi requerida pela *PROMOTORA B* através do registo de entrada n.º 10036/2023, 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 2002/20140214, da freguesia de Lousado e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 632 da referida freguesia, com a área de 10.334,00 m<sup>2</sup>.

2 - Os *PROMOTORES A* celebraram com a *PROMOTORA B* um contrato promessa de compra e venda, através do qual prometeram vender 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 destinados aos usos de habitação unifamiliar, 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 III da UOPG 3.6 - Pé de Prata, foram submetidas à Câmara Municipal que, por deliberação tomada na reunião ordinária de 4 de maio de 2023, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública realizada entre 2 de junho e 3 de julho.

### **Cláusula Quarta**

#### **Adequabilidade do PDM**

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

2 - Para a parcela a urbanizar do prédio abrangido pela Unidade de Execução, com uma área de 5.571,20 m<sup>2</sup>, aplica-se o índice máximo de utilização de 0.6 (calculado por referência à área total do prédio), de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta parcela a urbanizar de 6.200,40 m<sup>2</sup>, destinada a habitação unifamiliar, comércio e serviços nos termos do Regulamento do PDM. A parcela sobrando com 2.070,00 m<sup>2</sup> prevista na área nascente do prédio, destinada à estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I do PDM, não apresenta edificabilidade.

### 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 III 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 - A área do arruamento existente a infraestruturar com 494,00 m<sup>2</sup>, identificada como zona a infraestruturar em área do domínio público na Planta do Programa/Solução Urbanística, que constitui o Anexo III do presente contrato, fica a cargo dos *PROMOTORES A e B* ou da Freguesia mediante protocolo que venha a ser celebrado, aplicando-se o mesmo prazo para execução definido no número anterior.

4 - Caso não seja celebrado o protocolo mencionado no número anterior, a responsabilidade pela execução dessa infraestrutura é dos *PROMOTORES A e B*.

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

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

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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*, sendo as despesas 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. Atenta a solução urbanística prevista no Anexo III do presente contrato, a compensação pelas áreas de cedência em falta deverá ser efetuada em numerário.

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 III do presente contrato, que perfazem a área total de 2.692,80 m<sup>2</sup> 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 III 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 promitente compradora, 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 permanente da empresa, certidão do registo predial e caderneta predial do prédio abrangido;

Anexo II - Levantamento Topográfico/Planta Cadastral da Unidade de Execução;

Anexo III - Planta do Programa / Solução Urbanística e Cedências

Anexo IV - Programa Urbanístico / Relatório de Fundamentação.

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

**Pelo Município de Vila Nova de Famalicão**

---

(Mário Passos, Dr.)

**Pelos Promotores A**

---

(Manuel António Carneiro da Costa e Sá)

---

(Maria Olívia Pinto da Silva)

**Pela Promotora B**

---

(Leandro Diniz de Moraes)