

## **CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**

### **Unidade de Execução da UOPG 1.16 - Lagarinhos**

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. , com poderes para o ato concedidos por deliberação aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de \_\_\_\_\_, adiante designado por **MUNICÍPIO**;

e

**PLANICOSTA-CONSTRUÇÕES UNIPESSOAL LDA.**, Pessoa Coletiva de Direito Privado n.º 507409167, com sede na Avenida General Humberto Delgado N.º 8, 1.º andar, Fração Q, da freguesia de Antas, do concelho de Vila Nova de Famalicão (C.P. 4760-012 Vila Nova de Famalicão), neste ato representado pelo seu sócio-gerente, com poderes para o ato, Manuel Fernando Machado da Costa, Pessoa Singular, NIF n.º \_\_\_\_\_, portador do Cartão de Cidadão n.º \_\_\_\_\_, residente na \_\_\_\_\_, da freguesia de \_\_\_\_\_, do concelho de Guimarães (C.P. 4805-494 Guimarães), na qualidade de proprietária, adiante designada por **PROMOTOR**;

**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 da UOPG 1.16 - Lagarinhos, aprovada pela referida deliberação camarária.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade do *PROMOTOR*, constituída por duas unidades cadastrais, com a área total de 23.131,72m<sup>2</sup>, dos quais 23.131,72 m<sup>2</sup> se encontram dentro dos limites da Unidade de Execução, aferida por levantamento topográfico, acrescida de uma parcela de terreno do domínio público com a área de 292,80 m<sup>2</sup>, que constitui o Anexo II (desenho 01) do presente contrato.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados ao uso de habitação, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho 01 e 02 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 estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do PDM, e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetadas 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 da UOPG 1.16 – Lagarinhos, a qual foi requerida através do registo de entrada n.º 56489/2022 e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula seguinte.

### **Cláusula Segunda**

#### **Identificação do Prédio**

O *PROMOTOR* é proprietário, dono e legítimo possuidor de dois prédios rústicos, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão

sob os números 215 - Brufe e 489 - Louro, da freguesia de Brufe e Louro, respetivamente, e inscritos na matriz predial rústica sob os artigos 61 e 631, das referidas freguesias, respetivamente, que totalizam a área de 23.131,72 m<sup>2</sup>, conferida através de levantamento topográfico.

### **Cláusula Terceira**

#### **Delimitação da Unidade de Execução**

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados ao uso de habitação, 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 Lagarinhos - Brufe (UOPG 1.16) foram submetidas à Câmara Municipal que por deliberação tomada na reunião ordinária de 9 de outubro de 2025, aprovou a respetiva proposta para efeito de Discussão Pública, a qual decorreu de 05 de novembro a 3 de dezembro de 2025.

3 - Na sequência das participações recebidas durante a fase de discussão pública, foi realizado o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, do qual resultou alteração das peças desenhadas e escritas conforme a Planta do Programa/Solução Urbanística, que constitui o Anexo III do presente contrato.

4 - As alterações traduzem-se nos seguintes aspetos:

- Aumentar o n.º de lugares de estacionamento público;
- Alteração do entroncamento com a rua Nossa Senhora de Fátima e a Rua Manuel Moreira Maia;
- Alteração da largura do passeio na Rua Manuel Moreira Maia.

### **Cláusula Quarta**

#### **Adequabilidade do PDM**

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução, melhor identificado na Cláusula Segunda, estão abrangidos pela categoria de Espaço Residencial Urbanizável.

2 - Para a área dos prédios (melhor identificados na Cláusula Segunda) inserida na área de intervenção da presente Unidade de Execução (com uma área de 23.131,72 m<sup>2</sup>) 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 13.879,03 m<sup>2</sup>, destinada a habitação 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 do *PROMOTOR* 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 - O *PROMOTOR* obriga-se a executar e a suportar os respetivos encargos das 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 do *PROMOTOR* têm de ser executadas num prazo máximo de 3 (três) anos a contar da data da assinatura do presente contrato.

3 - Os encargos suportados pelo *PROMOTOR* com a execução das obras de beneficiação da rede de drenagem de águas pluviais, saneamento básico existentes e de estabilização de taludes e/ou maciços (suportes de terreno) adjacentes à denominada "Ecopista", que o

MUNICÍPIO considera necessárias para a salvaguarda do interesse público e da correta infraestruturação, serão assumidos pelo Município através da compensação do valor devido pelo pagamento de taxas administrativas, licenças, autorizações, compensações de cedências e outros custos que sejam devidos pelo PROMOTOR ao MUNICÍPIO pela concretização dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que o PROMOTOR vai executar dentro dos limites da Unidade de Execução, dentro do prazo de 10 (dez) anos a contar da data da assinatura do presente contrato, ao abrigo do previsto no n.º 3 do artigo 60.º do RPDM e nos termos dos números 1 e 2 do artigo 29.º do RMUE, no valor máximo de 123.000,00€ (cento e vinte e três mil euros).

4 - O valor final dos projetos e obras de urbanização relativas obras de beneficiação da rede de drenagem de águas pluviais, saneamento básico existentes e de estabilização de taludes e/ou maciços (suportes de terreno) adjacentes à denominada “Ecopista”, melhor identificadas no Anexo IV, deverá ser aprovado pelo Município após a aprovação dos correspondentes projetos de especialidade com base na estimativa do respetivo custo, o qual não poderá ultrapassar o montante de 123.000,00€ (cento e vinte e três mil euros). No caso de o valor dos encargos ultrapassar o montante de 123.000,00€, o PROMOTOR não têm direito a qualquer indemnização ou outro pagamento devido pela execução das obras identificadas no Anexo IV.

5 - O *PROMOTOR* prestará 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.

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

7 - O *MUNICÍPIO* disporá, quanto à realização pelo *PROMOTOR* 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 ao *PROMOTOR* que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

9 - O *MUNICÍPIO* sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte do *PROMOTOR*, 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 do *PROMOTOR*.

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

#### **Cláusula Sétima**

##### **Cedências e Compensações**

1 - O *PROMOTOR* fica obrigado a ceder ao Domínio Municipal áreas para Espaços Verdes e Equipamentos, calculadas de acordo com o disposto no artigo 59.º do RPDM, as quais serão cedidas com a emissão do alvará de loteamento, ou através de instrumento notarial próprio, a realizar antes da emissão do alvará das obras de urbanização.

2 - Na solução urbanística da presente Unidade de Execução está prevista a cedência de 5.048,00m<sup>2</sup> para espaços verdes e equipamentos, conforme apresentado na Planta de Cedências, que constitui o anexo IV.

3 - É devido ao Município o pagamento correspondente à não cedência de espaços verdes e equipamentos, calculado na proporção das operações urbanísticas de edificação licenciadas para os prédios.

4 - Por força do presente contrato e da presente Unidade de Execução, o *PROMOTOR*, compromete-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 4.372,00 m<sup>2</sup> para infraestruturas viárias a integrar o domínio público do *MUNICÍPIO*.

5 - As despesas com a formalização das áreas de cedência ao *MUNICÍPIO*, nomeadamente escrituras e registos, são da responsabilidade do *PROMOTOR*.

#### **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 do *PROMOTOR*.

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 iniciar o procedimento de alteração do PDM, nos termos da programação do PDM em vigor à data.

### **Cláusula Nona**

#### **Cessão da Posição Contratual a Terceiros**

1 - Todos os direitos e obrigações fixados no presente contrato são assumidos pelo *PROMOTOR* na qualidade de proprietário dos prédios rústicos identificados na Cláusula Segunda.

2 - O *PROMOTOR* pode ceder a terceiros a sua posição contratual sem necessidade de autorização prévia do *MUNICÍPIO* desde que transmita, nos negócios jurídicos que eventualmente sejam celebrados, além da propriedade do prédio ou prédios inseridos 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, o *PROMOTOR* obriga-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**

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.

#### **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/Planta Cadastral da Unidade de Execução;

Anexo III – Planta do Programa/Solução Urbanística e Cedências;

Anexo IV – Planta de Obras de Beneficiação de Infraestruturas Pluviais

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 do Promotor.

**Pelo Município de Vila Nova de Famalicão**

---

(Mário Passos, Prof. Doutor)

**Pelo Planicosta-Construções Unipessoal Lda.**

---

(Manuel Fernando Machado da Costa)