

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Unidade de Execução I da UOPG 1.14 - Gavião

Requerentes:

AS COUTO, SA

E

DANIEL AZEVEDO

Local:

Gavião

Vila Nova de Famalicão

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 Sousa Passos, Prof. com poderes para o ato concedidos por deliberação camarária de _____ de 2025, adiante designado por *MUNICÍPIO*.

E

Promotora A,

SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES ANTÓNIO S. COUTO, SA, pessoa coletiva n.º 501843671, com sede na Rua Artur Cupertino de Miranda, 459, freguesia de Vila Nova de Famalicão e Calendário, concelho de Vila Nova de Famalicão, com acesso á certidão permanente pelo código 7201-7372-7663, neste ato representada pelo Presidente do Conselho de Administração, António Jorge Pinto Couto, com poderes para o ato;

Promotor B,

DANIEL JOSÉ GAIOSO VAZ CARVALHO DE AZEVEDO, solteiro, maior, portador do Cartão de Cidadão número _____, válido até 24 de fevereiro de 2030, NIF _____, residente em _____, n.º ____, União das Freguesias de _____, concelho do Porto.

Adiante designados por **PROMOTORES**.

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, o qual tem base a deliberação camarária supramencionada e o teor da Unidade de Execução I da UOPG 1.14 - Gavião.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade dos PROMOTORES, constituída por quatro unidades cadastrais, com a área total de 33 083,80 m², dos quais 11 923,80 m² são propriedade da promotora A e o remanescente, 21 160,00 m² propriedade do promotor B, 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 espaço em que se insere, classificado como espaço residencial urbanizado, situado

entre a Avenida Santiago de Gavião (EN14) e a Rua da Bela Vista, a norte, Rua dos Suevos, a poente e caminho público existente, a nascente.

Além de consolidar uma área urbana pré-existente, a delimitação desta unidade de execução, criará uma solução viária que, mais do que dar continuidade a uma via já existente, vai aumentar a capacidade infraestrutural da zona em que se insere, ajudando a descongestionar uma área hoje fortemente pressionada pelo tráfego existente, nomeadamente a Avenida Santiago de Gavião.

A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos 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 gerais a efetuar na Unidade de Execução I da UOPG 1.14 - Gavião, a qual foi requerida pelos *PROMOTORES* através do registo de entrada GSE 26551/2022 EXT e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.

Cláusula Segunda

Identificação do Prédio

1 - A *PROMOTORA A* é proprietária, dona e legítima possuidora de três prédios, sendo o primeiro descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1307, da freguesia de Gavião e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 752, com a área de 6 880,80 m²; o segundo descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 47, da freguesia de Gavião e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 734, com a área de 5 000,00 m²; o terceiro descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 2061, da freguesia de Gavião e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 2527, com a área de 43,00 m², perfazendo o total de 11 923,80 m², correspondendo a 36,04% da área a intervir, conforme cadernetas prediais, descrições prediais e levantamento topográfico, que se junta sob o Anexo I.

2 - O *PROMOTOR B* é proprietário, dono e legítimo possuidor de um prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 2038, da freguesia de Gavião e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 2487, com a área de 21 160,00 m², correspondente a 63,96% da área a intervencionar, conforme cadernetas prediais, descrições prediais e levantamento topográfico, que se junta sob o Anexo I.

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 urbanizado, destinado à construção de edifícios habitacionais, 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 I da UOPG 1.14 de Gavião, foram submetidas à Câmara Municipal que por deliberação tomada na reunião ordinária de 11 de julho de 2024, aprovou a respetiva proposta para efeitos de Discussão Pública.

Cláusula Quarta

Adequabilidade do PDM

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução I da UOPG 1.14 de Gavião, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão abrangidos pela classe e categoria de espaço: Espaço Residencial (urbanizado).

2 - Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução aplica-se o índice máximo de utilização de 0,6, de acordo com o PDM em vigor, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 19 850,28m², destinada a habitação, nos termos do regime jurídico em vigor.

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 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 – Sem prejuízo do disposto na Cláusula Nona, os Promotores acordam entre si que é da inteira e única responsabilidade da Promotora A, Sociedade de Construções António S. Couto, SA, a execução das obras de urbanização, não podendo ser imputado ao Promotor B, Daniel José Gaioso Vaz Carvalho de Azevedo, qualquer responsabilidade emergente da inexecução ou má execução das mesmas.

2 – A PROMOTORA A obriga-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.

3 – As obras de Urbanização, serão executadas no prazo máximo de 4 anos, a contar da data da outorga do presente contrato de urbanização, o qual tem por base a deliberação camarária supramencionada, de _____, e o teor da unidade de execução da UOPG 1.14 de Gavião.

4 – A PROMOTORA A 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.

5 – O MUNICÍPIO procederá à redução e cancelamento da caução nos termos da legislação aplicável.

6 – O MUNICÍPIO disporá, quanto à realização pela PROMOTORA A 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.

7 – O MUNICÍPIO poderá, designadamente e 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 à PROMOTORA A que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

8 – O MUNICÍPIO, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da PROMOTORA A, 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 da mesma *PROMOTORA*.

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

Cláusula Sétima

Prazo e Vigência

1 – O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo prazo de 4 (quatro) anos, correspondente ao prazo definido para execução das obras de urbanização a cargo da *PROMOTORA A*.

2 – A não execução das obras de urbanização, 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 Oitava

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 as parcelas serão para o uso habitacional, 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 do MUNICÍPIO, à data.

2 – Por força do presente contrato e da presente Unidade de Execução, a *PROMOTORA A*, caso à data seja a proprietária, 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 4 280,50 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 da *PROMOTORA A*.

Cláusula Nona

Cessão da Posição Contratual a Terceiros

1 – Todos os direitos e obrigações fixados no presente contrato são assumidos solidariamente pelos PROMOTORES, na qualidade de proprietários dos prédios identificado na Cláusula Segunda.

2 – Os PROMOTORES 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 dos 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 aceite, por escrito e sem reservas, todas essas obrigações.

3 – Para efeitos do disposto no número anterior, os PROMOTORES obrigam-se a informar os futuros adquirentes dos prédios, ou dos prédios resultantes da sua divisão, inseridos na área de intervenção da presente Unidade de Execução das obrigações que sobre eles 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

O presente Contrato expressa a vontade final das Partes em relação ao seu objeto e só poderá ser alterado por documento escrito de igual valor assinado por todas as Partes.

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.

Clausula Décima Segunda

Comunicações e Notificações

As comunicações que qualquer das Partes deva dirigir às outras são remetidas por correio eletrónico e confirmada 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.

Cláusula Terceira

Obrigação Comum

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, com exceção do 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 dos prédios abrangidos;

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

Anexo III – Planta do Programa/Solução Urbanística;

Anexo IV – Programa Urbanístico/Relatório de Fundamentação.

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos _____ de 202_, em três exemplares com valor original, ficando um deles em poder do Município e os restantes em poder das PROMOTORAS.

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

(Mário Passos, Prof.)

Pela Promotora A

Pela Promotora B
