

---

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE  
CARCAVELOS



---

MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

NOVEMBRO 2010



## MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

### ENTRE

**Município de Cascais**, Pessoa Colectiva n.º 505 187 531, com sede na Praça 5 de Outubro, n.º 9, em Cascais, representado neste acto por António D'Orey Capucho, casado, residente em São João do Estoril, Cascais, que actua na qualidade de Presidente da Câmara de Cascais, nos termos do n.º 1 do artigo 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, adiante designado por **Primeiro Contraente**;

### E

**Aprigius, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A.**, Pessoa Colectiva n.º 503 809 993, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número 13307, com sede na Rua Castilho, n.º 44 - 6.º, em Lisboa, representada neste acto por Aprígio de Jesus Ferreira dos Santos, que actua na qualidade de administrador único, adiante designado por **Segundo Contraente**;

Conjuntamente designados por "**Partes**".

### CONSIDERANDOS:

- I. O **Primeiro** e **Segundo Contraentes** elaboraram, em parceria, o Plano de Pormenor do Espaço de Terciário de Sassoeiros Norte (doravante designado "PPETSN"), mediante aprovação pela Câmara Municipal de Cascais, conforme Proposta n.º 495/2003, de 19 de Maio, alterada pelas Propostas n.º 461/2007, de 21 de Maio, e n.º 463/2007, de 21 de Maio;
- II. Os Termos de Referência do PPETSN foram aprovados em 30 de Julho de 2007, conforme Proposta n.º 1.261/2007 da Câmara Municipal de Cascais;
- III. A área de intervenção do PPETSN localiza-se na Freguesia de Carcavelos, abrangendo, aproximadamente, 1,5 ha e estando delimitada pelo Bairro do Casal dos Grilos a Norte, pela Quinta das Encostas a Sul, pela Via Variante a

Estrada Nacional 6-7 a Poente, e por um caminho público marginal à Ribeira de Sassoeiros a Nascente;

- IV.** A área de intervenção do PPETSN corresponde a uma única unidade de execução, concretizada através do sistema de cooperação, em que a iniciativa e a programação cabem ao **Primeiro Contraente**, com a cooperação do **Segundo Contraente**;
- V.** O **Segundo Contraente** é o único proprietário do prédio misto inscrito na matriz sob o artigo 231 e descrito na 2.<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Cascais, freguesia de Carcavelos, sob o n.º 00497 e que abrange a totalidade da área de intervenção do PPETSN;
- VI.** Para o desenvolvimento do PPETSN está prevista, na sua área de intervenção, a realização de obras de urbanização e a consequente edificação da área edificável;
- VII.** Os termos do presente Contrato foram aprovados pelo **Primeiro Contraente**, em reunião de [•] e visa regular as relações entre as **Partes**.

FOI ACORDADO E PELO PRESENTE REDUZIDO A ESCRITO O CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, QUE SE REGE PELOS CONSIDERANDOS ACIMA E PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

## CLÁUSULA PRIMEIRA

### Âmbito

O presente Contrato é celebrado ao abrigo do artigo 123.º, n.º 2, alínea b), do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado “RJIGT”), nele definindo-se os direitos e obrigações das **Partes** na execução do PPETSN.

## CLÁUSULA SEGUNDA

### Objecto

O presente Contrato visa regular as relações entre as **Partes**, designadamente:

- a. Ajustar às disposições do PPETSN a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- b. Estabelecer as obrigações das **Partes** relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para o cumprimento das mesmas;
- c. Formalizar as áreas a ceder, obrigatoriamente, pelo proprietário destinadas a infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

## CLÁUSULA TERCEIRA

### Obrigações das Partes

1. O **Primeiro Contraente** compromete-se a:
  - a. Proceder à emissão da certidão do PPETSN a que alude o artigo 92.º-A e artigo 92.º-B do RJGT, para os efeitos nele previstos;
  - b. Proceder à aprovação das obras de urbanização e edificação previstas no PPETSN;
  - c. Diligenciar no sentido de serem respeitados pelos órgãos e serviços municipais os prazos procedimentais legalmente fixados, nomeadamente os relativos à aprovação dos projectos e à emissão dos alvarás necessários;
  - d. Fiscalizar e acompanhar a realização das obras de urbanização e edificação previstas no PPETSN;

- e. Praticar todos os actos necessários à execução do PPETSN.
2. O **Segundo Contraente** compromete-se a:
- a. Realizar todas as obras de urbanização e infra-estruturas da área de intervenção do PPETSN, de acordo com os projectos aprovados pelas entidades competentes;
  - b. Pagar as taxas que sejam devidas, designadamente as referidas no artigo 92.º-B, n.º 1, alínea b) do RJIGT;
  - c. Realizar as cedências e compensações nos termos previstos na lei e no presente Contrato;
  - d. Suportar as despesas resultantes da celebração do presente Contrato.

## CLÁUSULA QUARTA

### Operação de Loteamento

1. A área total do PPETSN é, na sua totalidade, sujeita a uma operação de loteamento, constituindo-se 4 lotes numerados de 1 a 4 e um Espaço Verde de Enquadramento, doravante designado por “EV1”, nos termos da Proposta de Loteamento (ANEXO I ao presente Contrato e que dele faz parte integrante).
2. A certidão do PPETSN a que alude o Artigo 92.º-A do RJIGT constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes da operação de loteamento, de acordo com o previsto no artigo 92.º-A, do RJIGT.

## CLÁUSULA QUINTA

### Áreas de Cedência

1. São transferidas para o Município e integram-se no domínio municipal no acto de individualização no registo predial as áreas acima identificadas como Lotes 2 e 4, destinados à implantação de infra-estruturas territoriais e urbanas, que perfazem um total de 704,00m<sup>2</sup>, melhor descritos na Planta de Cadastro – Situação Proposta (ANEXO II ao presente Contrato e que dele faz parte integrante) e na Planta de Cedências e Compensação para o Domínio Municipal (ANEXO III ao presente Contrato e que dele faz parte integrante).
2. O Lote 2 acima identificado é cedido para infra-estrutura urbana, via Pública – Rede Viária PPETSN.
3. O Lote 4 acima identificado é cedido para infra-estrutura urbana, via pública municipal - VOC – Troço 1, de acordo com o Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, que se junta ao presente Contrato como ANEXO IV e que dele faz parte integrante.

## CLÁUSULA SEXTA

### Compensação

1. Dado o não cumprimento das dotações mínimas obrigatórias de cedências para Equipamentos de Utilização Colectiva e Espaços Verdes de Utilização Colectiva, será devida pelo **Segundo Contraente** uma compensação nos termos do Regulamento Municipal de Compensação, publicado através do Aviso n.º 2838/2009, de 2 de Fevereiro, alterado pelo Aviso n.º 10523/2009, de 4 de Junho (doravante designado “RMC”).
2. O apuramento da compensação em numerário realizar-se-á de acordo com a fórmula constante do artigo 8.º do RMC, atendendo ao valor do Índice correspondente ao uso dominante de serviços/comércio, com um índice de construção  $\leq 0,50$  da UOPG 31.

3. Para efeitos do cumprimento do disposto nos números anteriores, o **Segundo Contraente** entrega ao **Primeiro Contraente**, como compensação em espécie, a área identificada como EV1 e que será integrada no Domínio Municipal.
4. O Lote 4, acima identificado como cedência para via pública municipal - VOC – Troço 1, é considerado para efeitos do apuramento das compensações do PPETSN, deduzindo-se aos valores a liquidar pelo **Segundo Contraente**.

## CLÁUSULA SÉTIMA

### Execução

A execução do PPETSN processa-se através do licenciamento ou comunicação prévia das operações urbanísticas necessárias para a execução das obras de urbanização e construção dos edifícios previstos edificar nos respectivos lotes.

## CLÁUSULA OITAVA

### Obras de Urbanização

1. A execução do PPETSN prevê a realização de obras de urbanização, melhor identificadas no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPETSN, que se junta ao presente Contrato como ANEXO V e que dele faz parte integrante.
2. As obras de urbanização, e respectivos encargos, a realizar em sede de execução do PPETSN ficam a cargo do **Segundo Contraente**.
3. As obras de urbanização referidas n.º 1 da presente Cláusula deverão ser projectadas e construídas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis e de acordo com os projectos a aprovar pelas entidades competentes.

4. O **Primeiro Contraente** autorizará a realização dos trabalhos de escavação e construção periférica e procederá à emissão da licença necessária à realização das operações urbanísticas previstas no presente Contrato, logo que verificados os requisitos legalmente exigidos.

## CLÁUSULA NONA

### Prazos de Execução

As obras de urbanização previstas no presente Contrato deverão seguir a calendarização prevista no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPETSN (ANEXO V).

## CLÁUSULA DÉCIMA

### Recepção das obras de Urbanização

1. As infra-estruturas serão recebidas pelo **Primeiro Contraente**, nos termos previstos no artigo 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, e que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante designado “RJUE”).
2. Após a conclusão das obras de urbanização, os terrenos livres destinados à construção, devem ser mantidos em boas condições de higiene, salubridade e controlo fitossanitário.
3. Para efeito do disposto no número anterior, os lotes que se encontrem expectantes devem estar devidamente tratados proporcionando um enquadramento paisagístico em consonância com o espaço envolvente público ou privado.



## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

### Garantia de Boa Execução

1. Para garantia da boa e regular execução dos trabalhos correspondentes às obras de urbanização mencionadas no presente Contrato, o **Segundo Contraente** prestará caução sob a forma de garantia bancária autónoma à primeira solicitação, no valor determinado nos termos do Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPETSN (ANEXO V), encontrando-se sujeita a reforço ou redução nos termos do RJUE, melhor descrita no Anexo VI ao presente Contrato e que dele faz parte integrante.
2. Caso o **Segundo Contraente** não cumpra as suas obrigações, quanto à realização das obras de urbanização mencionadas no presente Contrato, o **Primeiro Contraente** acionará de imediato a garantia prestada.
3. Terminados os trabalhos a que se refere o n.º 1 da presente Cláusula, deverá o **Segundo Contraente** requerer ao **Primeiro Contraente** que proceda à realização de vistoria para efeitos de recepção provisória dos trabalhos das obras de urbanização realizadas, aplicando-se para esse efeito o regime previsto no artigo 87.º do RJUE.
4. O **Primeiro Contraente** procederá ao cancelamento da caução logo após a recepção definitiva das obras de urbanização.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

### Acompanhamento

1. O **Primeiro Contraente** disporá, quanto à realização pelo **Segundo Contraente** das obras previstas no presente Contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
2. O **Primeiro Contraente** poderá, designadamente, sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização das obras previstas no presente

Contrato não está a obedecer aos projectos aprovados e condições fixadas, ordenar o **Segundo Contraente** que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

3. O **Primeiro Contraente**, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte do **Segundo Contraente**, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respectiva realização por conta do **Segundo Contraente**.
4. Na situação prevista no número anterior, as despesas serão pagas por força da caução prestada nos termos previstos na Cláusula anterior do presente Contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

#### Taxas Municipais

O valor a pagar pelo **Segundo Contraente**, a título de taxas municipais será efectuado nos termos do Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas Licenças e outras Receitas Municipais em vigor e será reduzido nos termos da Cláusula Segunda, alínea h), do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros (ANEXO IV).

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

#### Alterações

O presente Contrato constitui um acordo integral entre as **Partes** e nenhuma alteração, modificação ou aditamento ao mesmo produzirá efeitos a não ser que seja feita por escrito e assinada por todas as **Partes**, com expressa indicação das cláusulas aditadas ou modificadas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

### **Notificações**

Todas as comunicações entre as **Partes** e relativas ao presente Contrato deverão ser endereçadas para as moradas constantes do preâmbulo do presente Contrato, salvo se, o destinatário tiver indicado às restantes **Partes** uma morada diversa, mediante carta registada com aviso de recepção.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

### **Litígios**

Todos os litígios emergentes do presente Contrato são, definitivamente, resolvidos de acordo com o Regulamento de Arbitragem, do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa (Centro de Arbitragem Comercial), por um ou mais árbitros nomeados nos termos nele previstos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

### **Anexos**

Fazem parte integrante do presente Contrato os seguintes anexos:

**Anexo I** – Proposta de Loteamento constante dos Elementos

Complementares EC006.0 do PPETSN;

**Anexo II** – Planta de Cadastro – Situação Proposta;

**Anexo III** – Planta de Cedências e Compensação para o Domínio Municipal;

**Anexo IV** – Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros;



**Anexo V** – Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPETSN;

**Anexo VI** – Garantia Bancária.

Celebrado em Cascais, aos [•] de [•] de 2010.

**Primeiro Contraente**

---

**Segundo Contraente**

---

