
PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO
CARCAVELOS



MINUTA DO CONTRATO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

NOVEMBRO 2010



MINUTA DO CONTRATO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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. 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**;

E

EPAL, Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A., Pessoa Colectiva n.º 500 906 840, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com sede na Av. da Liberdade, n.º 24, em Lisboa, representada neste acto por [•], que actua na qualidade de [•], adiante designado por **Terceiro Contraente**;

E

Predial Costa, Lda., Pessoa Colectiva n.º 501 689 079, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais sob o mesmo número, com sede na Av. Rio Dão, Lote 5, CV, Arneiro, em Carcavelos, representada neste acto por [•], que actua na qualidade de [•], adiante designado por **Quarto Contraente**;

E

E.P. – Estradas de Portugal, S.A. (com contrato promessa de compra e venda a favor da Aprigius, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A.) adiante designado por **Quinto Contraente**.

Conjuntamente designados por **“Partes”**.

CONSIDERANDOS:

- I. O **Primeiro** e **Segundo Contraentes** elaboraram, em parceria, o Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (doravante designado “PPEETA”), mediante aprovação pela Câmara Municipal de Cascais, conforme Proposta n.º 37/2004, de 19 de Janeiro de 2004, posteriormente alterada pela Proposta n.º 1.262/2007, de 30 de Julho de 2007;
- II. Os Termos de Referência do PPEETA foram aprovados em 30 de Julho de 2007, conforme Proposta n.º 1.263/2007 da Câmara Municipal de Cascais;
- III. A área de intervenção do PPEETA 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 das restantes **Partes**;
- IV. A área de intervenção do PPEETA localiza-se nas Freguesias de S. Domingos de Rana e de Carcavelos, abrangendo, aproximadamente, 9,2ha, estando delimitada pela Auto-Estrada A5 (doravante designada “A5”) - Nó de Carcavelos/São Domingos de Rana a Norte/Poente, pelo Casal dos Grilos a Sul, pelo Loteamento da Quinta dos Gafanhotos a Poente, e pela Ribeira de Sassoeiros e o Bairro da Torre da Aguilha a Nascente;
- V. As **Partes** são os únicos proprietários dos terrenos incluídos na área de intervenção do PPEETA, sujeita a reparcelamento;
- VI. O PPEETA consagra como instrumento de execução o reparcelamento do solo urbano na sua área de intervenção, visando a atribuição ou o reconhecimento às **Partes** dos lotes ou parcelas que dele vierem a resultar;

- VII.** A parcela de terreno, com área de 1.878 m², melhor identificada como área restante na Planta de Cadastro – Situação Proposta, que se junta ao presente Contrato como Anexo III e que dele faz parte integrante, corresponde a uma área afectada ao Domínio Público do Estado, integrada na plataforma da Auto-estrada A5 dentro dos limites da área de intervenção do PPEETA, e constitui-se como parcela sobrance da operação de reparcelamento que executará o PPEETA, não integrando a operação de reparcelamento;
- VIII.** As **Partes**, de comum acordo, aceitam a realização da operação de reparcelamento, em conformidade com os parâmetros e condições fixadas no PPEETA e de acordo com o previsto no 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 (RJIGT), e 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 (RJUE);
- IX.** Para o desenvolvimento do PPEETA está prevista, na sua área de intervenção, a realização de obras de urbanização e a consequente edificação da área edificável;
- X.** 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 DESENVOLVIMENTO URBANO, QUE SE REGE PELOS CONSIDERANDOS ACIMA E PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Âmbito

- 1.** O presente Contrato concretiza a operação de reparcelamento na área de intervenção do PPEETA, nos termos dos artigos 131.º a 134.º do RJIGT.

2. Os termos da transformação fundiária da área de intervenção do PPEETA bem como a adjudicação às **Partes** dos lotes/parcelas resultantes do reparcelamento são os que se encontram consagrados na Proposta de Reparcelamento constante dos Elementos Complementares EC007.0 do PPEETA, na Planta da Operação de Transformação Fundiária e da Planta de Cadastro – Situação Proposta, que se juntam ao presente Contrato, respectivamente, como Anexos I, II e III e que dele fazem parte integrante.
3. A operação de reparcelamento referida nos números anteriores não carece de ser licenciada ou aprovada pela Câmara Municipal de Cascais, de acordo com o previsto no artigo 131.º do RJIGT.

CLÁUSULA SEGUNDA

Objecto

1. O presente Contrato visa regular as relações entre as **Partes**, na qualidade de únicos proprietários dos terrenos incluídos na área de intervenção do PPEETA, designadamente:
 - a. Ajustar às disposições do PPEETA a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
 - b. Distribuir equitativamente entre os proprietários os benefícios e os encargos resultantes do PPEETA;
 - c. Formalizar as áreas a ceder, obrigatoriamente, pelos proprietários destinadas a infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva;
 - d. Estabelecer as obrigações das **Partes** relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para cumprimento das mesmas.
2. Nos termos do n.º 10, do artigo 131.º, do RJIGT, o presente Contrato visa ainda:

- a. Concretizar a operação de reparcelamento prevista para a área abrangida pelo PPEETA;
- b. Constituir título para o registo predial dos prédios que dela resultem, conjuntamente com a certidão do PPEETA.

CLÁUSULA TERCEIRA

Obrigações das Partes

1. O Primeiro Contraente compromete-se a:

- a. Com a outorga do presente Contrato, proceder à emissão da certidão do PPEETA, a que alude o artigo 92.º-A, do RJGT, para os efeitos nele previstos;
- b. Proceder à aprovação das obras de urbanização e edificação previstas no PPEETA;
- 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 PPEETA;
- e. Praticar todos os actos necessários à execução do PPEETA;
- f. Edificação de um equipamento de utilização colectiva;
- g. Cumprir o disposto no Protocolo, a anexar ao presente Contrato como Anexo VIII e que dele fará parte integrante.

2. O Segundo Contraente compromete-se a:

- a. Realizar todas as obras de urbanização e infra-estruturas da área de intervenção do PPEETA, de acordo com os projectos aprovados pelas entidades competentes;
 - b. Pagar as taxas e demais tributos que sejam devidos, designadamente as referidas no artigo 92.º-B, n.º 1, alínea a) 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;
 - e. Cumprir o disposto no Protocolo, a juntar ao presente Contrato como Anexo VIII e que dele fará parte integrante.
3. O **Quarto Contraente** compromete-se a:
- a. Pagar as taxas e demais tributos que sejam devidos, designadamente as referidas no artigo 92.º-B, n.º 1, alínea a) do RJIGT;
 - b. Realizar as cedências e compensações nos termos previstos na lei e no presente Contrato.

CLÁUSULA QUARTA

Critérios e Efeitos do Reparcelamento

1. A repartição dos direitos entre as **Partes**, no âmbito da operação de reparcelamento, é a que consta da respectiva Proposta (Anexo I).
2. Com a concretização da operação de reparcelamento, mediante celebração do presente Contrato e registo predial dos prédios que dela resultem (nos termos do n.º 2, da Cláusula Segunda do presente Contrato e do n.º 2, do artigo 133.º, do RJIGT), são produzidos os efeitos previstos no artigo 133.º, n.º 1, do RJIGT.

CLÁUSULA QUINTA

Efeitos Registais

1. As parcelas de terreno resultantes da operação de reparcelamento, numeradas de parcela 1 a 17, dão origem, para efeitos de registo predial, aos lotes numerados de 1 a 10 e aos Espaços Verdes de Utilização Colectiva (doravante designados “EVUC”), numerados de 1 a 7, nos termos da Proposta de Reparcelamento (Anexo I) e da seguinte tabela de correspondência da operação de reparcelamento:
 - a. Parcela 1 dá origem ao Lote 1;
 - b. Parcela 2 dá origem ao Lote 2;
 - c. Parcela 3 dá origem ao Lote 3;
 - d. Parcela 4 dá origem ao Lote 4;
 - e. Parcela 5 dá origem ao Lote 5;
 - f. Parcela 6 dá origem ao Lote 6;
 - g. Parcela 7 dá origem ao EVUC 1;
 - h. Parcela 8 dá origem ao EVUC 2;
 - i. Parcela 9 dá origem ao Lote 7;
 - j. Parcela 10 dá origem ao EVUC 3;
 - k. Parcela 11 dá origem ao Lote 8;
 - l. Parcela 12 dá origem ao EVUC 4;
 - m. Parcela 13 dá origem ao Lote 9;

- n. Parcela 14 dá origem ao EVUC 5;
 - o. Parcela 15 dá origem ao Lote 10;
 - p. Parcela 16 dá origem ao EVUC 6;
 - q. Parcela 17 dá origem ao EVUC 7;
2. Os Lotes 4 e 5, por se encontrarem contíguos, podem ser objecto de anexação, dando origem a um único Lote.
 3. Nos termos do artigo 92.º-A, n.º 1 e 3, do RJIGT, a certidão do PPEETA a que alude o Artigo 92.º-A do RJIGT e a apresentação do presente Contrato constituem títulos bastantes para a individualização no registo predial dos prédios resultantes da operação de reparcelamento.
 4. O presente Contrato é oponível, após a sua celebração, a quem pretenda inscrever o seu direito de propriedade sobre os prédios resultantes da operação de reparcelamento, de acordo com o exposto no artigo 92.º-A, n.º 4, do RJIGT.

CLÁUSULA SEXTA

Áreas de Cedência

1. Através do presente instrumento, são transferidas para o domínio municipal, as áreas acima identificadas como EVUC 1, 3, 4, 5, e 7, que perfazem um total de 21.230,00m², e como Lotes 8, 9, e 10, destinados à implantação de infra-estruturas territoriais e urbanas, que perfazem um total de 22.701,00m², melhor descritos na Planta de Cadastro – Situação Proposta (Anexo III) e na Planta de Cedências para o Domínio Municipal, que se junta ao presente Contrato como Anexo IV e que dele faz parte integrante.
2. Para efeitos do número anterior, compete aos **Segundo e Quarto Contraentes** realizar cedências para EVUC, correspondente às áreas acima identificadas

como EVUC 1, 3, 4, 5 e 7, no quantitativo de 20.614,33m² e 615,67m², respectivamente;

3. Os Lotes 8 e 9 acima identificados são cedidos 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 V e que dele faz parte integrante.
4. O Lote 10 acima identificado é cedido para infra-estrutura urbana, via Pública – Rede Viária PPEETA.
5. Nos termos do PPEETA, a não cedência de área para a implantação de Equipamentos de Utilização Colectiva, será objecto de compensação, tal como previsto na Cláusula seguinte do presente Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

Compensação

1. Dado o não cumprimento das dotações mínimas obrigatórias de cedências para Equipamentos de Utilização Colectiva, tal como resulta da Cláusula anterior do presente Contrato, será devida pelo **Segundo Contraente** e **Quarto Contraente**, no percentual respectivo de 97,1% e 2,9% da área de construção acima da cota de soleira destinada a Comércio e Serviços no PPEETA, uma compensação nos termos do Regulamento Municipal de Compensação (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 > 0,50 e ≤ 1,00 da UOPG 31.
3. Para efeitos do cumprimento do disposto nos números anteriores, o **Segundo Contraente** entrega ao **Primeiro Contraente**, como compensação em espécie, parte da parcela de terreno correspondente ao artigo 219, da Freguesia de

Carcavelos, melhor assinalada como parcela C da Planta do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros (Anexo V), com uma área aproximada de 23.400m².

4. Tendo em conta que na presente data não se pode concretizar a compensação em espécie referida no número anterior, o **Segundo Contraente** presta caução nos termos do n.º 7 do artigo 11.º do RMC.

CLÁUSULA OITAVA

Execução

1. A execução do PPEETA 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.
2. A edificabilidade prevista para o Lote 3 fica, ainda, condicionada à concretização da cedência prevista no n.º 3, da Cláusula Sétima, do presente Contrato.
3. A condição prevista no número anterior constitui um ónus do Lote 3 do PPEETA sujeito a registo predial.

CLÁUSULA NONA

Obras de Urbanização

1. A execução do PPEETA prevê a realização de obras de urbanização, melhor identificadas no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPEETA, que se junta ao presente Contrato como Anexo VI e que dele faz parte integrante.
2. As obras de urbanização, e respectivos encargos, a realizar em sede de execução do PPEETA 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 DÉCIMA

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 PPEETA (Anexo VI).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

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 SEGUNDA

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 PPEETA (Anexo VI), encontrando-se sujeita a reforço ou redução nos termos do RJUE, melhor descrita no Anexo VII 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** accionará 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 TERCEIRA

Acompanhamento

1. O **Primeiro Contraente** disporá, quanto à realização 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 QUARTA

Taxas Municipais

O valor a pagar pelos **Segundo e Quarto Contraentes**, a título de taxas municipais será efectuado nos termos do Regulamento de Cobrança e Tabelas 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 V).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

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 SEXTA

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 receção.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

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 OITAVA

Anexos

Fazem parte integrante do presente Contrato os seguintes anexos:

Anexo I – Proposta de Reparcimento constante dos Elementos Complementares EC007.0 do PPEETA;

Anexo II – Planta da Operação de Transformação Fundiária;

Anexo III – Planta de Cadastro – Situação Proposta;

Anexo IV – Planta de Cedências para o Domínio Municipal;

Anexo V – Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros;

Anexo VI – Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPEETA;

Anexo VII – Garantia Bancária;

Anexo VIII – Proposta de Minuta de Protocolo relativo à Reformulação da Conduta Adutora da Costa do Sol, a celebrar entre a CMC/APRIGIUS/EPAL.

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

Primeiro Contraente

Segundo Contraente

Terceiro Contraente



Quarto Contraente

Quinto Contraente

