

**MINUTA DE
CONTRATO PARA PLANEAMENTO**



Entre

MUNICÍPIO DE CASCAIS, pessoa coletiva n.º 505 187 531, com sede no Largo 5 de Outubro, Cascais, representado, neste ato, por [...], na qualidade de [...] da Câmara Municipal de Cascais, com os poderes resultantes do disposto no artigo 35.º, n.º 1, alínea a) do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, doravante designado por **MUNICÍPIO** ou Primeiro Outorgante;

e

LAPALMAONE, LDA., sociedade por quotas registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 516693999, com sede social na Rua António Maria Cardoso, n.º 26 C, 1200-027 Lisboa, freguesia de Santa Maria Maior, concelho e distrito de Lisboa e capital social de EUR 100,00 (cem euros), neste ato representada por [...], na qualidade de [...], com poderes para o ato; e

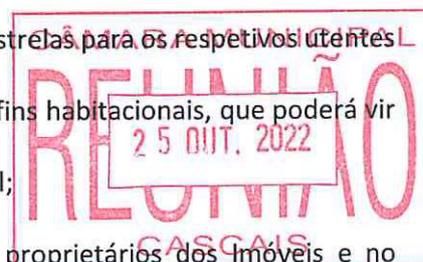
LAPALMATWO, LDA., sociedade por quotas registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 516694987, com sede social na Rua António Maria Cardoso, n.º 26 C, 1200-027 Lisboa, freguesia de Santa Maria Maior, concelho e distrito de Lisboa e capital social de EUR 100,00 (cem euros), neste ato representada por [...], na qualidade de [...], com poderes para o ato, doravante designadas em conjunto por Segundas Outorgantes.

Considerando que:

- A. As Segundas Outorgantes são promitentes adquirentes do prédio misto descrito na 1.ª Conservatória de Cascais sob o número 1690 da Freguesia de S. Domingos de Rana, e correspondente, parcialmente, às Matrizes Prediais Rústicas inscritas sob os artigos n.ºs 3233 das Secções n.º 21-22, e 126 das Secções n.º 21-31, bem como às Matrizes Prediais Urbanas n.ºs 677 e 4584 da mesma freguesia, e a primeira Segunda Outorgante é promitente

adquirente do prédio rústico descrito na 1.ª Conservatória de Cascais sob o n.º 5461 da mesma freguesia, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 503, Secção 32, também da mesma freguesia, conjuntamente designados por “Imóveis” – cf. certidões do registo predial e cadernetas prediais, bem como os contratos-promessa de compra e venda, ora juntos respetivamente como Anexos I e II ao presente Contrato;

- B. As Segundas Outorgantes estão interessadas em desenvolver nos Imóveis a instalação de uma Piscina de Ondas para a prática de surf (*Wavepool*) de utilização coletivaativa, complementada com um estabelecimento hoteleiro de 4 Estrelas para os respetivos utentes e, a acrescer, pretendem ainda construir um edifício para fins habitacionais, que poderá vir a ser explorado como estabelecimento de alojamento local;
- C. Em tal contexto, devidamente autorizadas pelos atuais proprietários dos Imóveis e no exercício do seu direito de participação previsto no artigo 6.º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), as Segundas Outorgantes requereram a abertura do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (“PPT”) e, em simultâneo, apresentaram proposta de celebração de contrato para planeamento para tal efeito – cf. Anexo III, ora junto;
- D. Compete à Câmara Municipal de Cascais (“CMC”) determinar a elaboração de planos municipais de ordenamento do território, nos termos do artigo 76.º, n.º 1, do RJIGT, bem como a opção de celebrar contratos para planeamento com os interessados, por via dos quais se obrigue a apresentar à Assembleia Municipal de Cascais, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, ao abrigo do artigo 79.º, n.º 2, do RJIGT;
- E. A CMC entende ser de interesse municipal promover-se uma intervenção na área dos Imóveis, através da elaboração do PP, tendo em vista o desenvolvimento do projeto urbanístico preconizado pelas Segundas Outorgantes, que vai ao encontro dos interesses públicos que o Município de Cascais pretende prosseguir na área de intervenção, desde logo



atendendo à natureza estratégica deste investimento para o concelho de Cascais, o qual permitirá reforçar a oferta e a atratividade turística e desportiva do Concelho e, do mesmo passo, contribuir para a coesão social desta zona mais periférica do concelho;

- F. Há convergência dos interesses públicos e privados na concretização dos objetivos preconizados nos Termos de Referência para a elaboração do futuro instrumento de gestão territorial, ora juntos como Anexo IV;
- G. A minuta do presente Contrato foi objeto de aprovação através da deliberação da CMC de [...], a coberto da proposta [.....].

E, ainda, reconhecendo as Partes no presente Contrato o interesse e as vantagens mútuas na colaboração entre elas, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados, as Partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente Contrato, nos termos dos considerandos anteriores e das cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto e âmbito)



- 1) O presente contrato tem por objeto definir os termos e as condições em que se processará a elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde (doravante, "PPT") incidente sobre a zona correspondente à área delimitada na planta constante do Anexo IV do presente Contrato, com uma superfície de 90.179,03 m², a qual engloba os Imóveis, nos termos demonstrados na planta cadastral também incluída no Anexo IV.
- 2) O conteúdo e o procedimento de elaboração do PPT terão como documento conformador os Termos de Referência que constam do Anexo IV, bem como as disposições legais previstas no RJIGT e nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula Segunda

(Objetivos do PPT)

Os objetivos do PPT encontram-se previstos nos Termos de Referência que constam do Anexo IV.

Cláusula Terceira

(Programação da Elaboração do PPT)



A elaboração do PPT, bem como as tarefas a realizar por cada uma das Partes, seguirão o estabelecido na legislação em vigor, no presente Contrato e nos Termos de Referência que constam do Anexo IV, comprometendo-se as Partes a envidar os melhores esforços no sentido de assegurar que a aprovação do PPT decorra da forma mais célere possível; para este efeito, as Partes concertarão um cronograma após a celebração do presente Contrato.

Cláusula Quarta

(Obrigações das Segundas Outorgantes)

As Segundas Outorgantes comprometem-se a:

- a) Elaborar, no prazo máximo de 45 dias úteis a contar da data da assinatura do presente Contrato, todas as peças escritas e desenhadas que concretizem a solução urbanística que se pretende implementar na área do PPT;
- b) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato;
- c) Desenvolver todos os estudos técnicos e ambientais necessários para a elaboração do PPT, de acordo com as orientações da CMC, constituindo para o efeito uma equipa técnica multidisciplinar com as aptidões necessárias à realização de tais trabalhos;
- d) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas respeitantes às soluções de planeamento do PPT, sem reservas, para o Município de Cascais, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e

que decorram do exercício dos seus poderes públicos de planeamento;

- e) Assegurar os encargos financeiros decorrentes das obrigações que sobre si impendem no âmbito do presente Contrato;
- f) Fornecer à CMC todos os estudos que venham a ser desenvolvidos para a concretização da elaboração e aprovação do PPT;
- g) Garantir a sua participação e a participação da respetiva equipa técnica em todas as reuniões para que sejam convocados pela CMC.

Cláusula Quinta
(Obrigações do Município)



O MUNICÍPIO compromete-se a:

- a) Tomar em consideração e avaliar todos os documentos apresentados pelas Segundas Outorgantes, procurando uma harmonização entre estes e as regras a consagrar no PPT;
- b) Envidar todos os esforços necessários para que o PPT integre a solução urbanística que as Segundas Outorgantes pretendem desenvolver, tendo por base os Termos de Referência constantes do Anexo IV, bem como o *Master Plan* preliminar aí constante;
- c) Cumprir pontualmente as tarefas que lhe incumbam no procedimento de elaboração do PPT, nomeadamente todas as tarefas de avaliação interna pelos serviços municipais, bem como a remessa e a interlocução com todos os demais serviços e organismos públicos envolvidos no procedimento;
- d) Fornecer às Segundas Outorgantes todos os pareceres, informações ou comunicações de quaisquer entidades que intervenham no processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do PPT.

Cláusula Sexta

(Coordenação)

As Partes comprometem-se a colaborar e a concertar conjuntamente na elaboração de todas as peças escritas e desenhadas que contribuam para a elaboração do PP.



Cláusula Sétima

(Elaboração das Peças do Plano e Demais Estudos)

É da responsabilidade do MUNICÍPIO a assunção da proposta técnica final do PPT, de acordo com os Termos de Referência por si definidos e aprovados.

Cláusula Oitava

(Equipa afeta à elaboração do PP)

A equipa multidisciplinar afeta à elaboração do PP por parte do MUNICÍPIO e por parte das Segundas Outorgantes é aquela que consta dos Termos de Referência, reunindo as qualificações necessárias para a elaboração do PPT, nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na versão vigente.

Cláusula Nona

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

- 1) A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao MUNICÍPIO, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PPT, sem prejuízo da consideração e da ponderação dos interesses e legítimas expectativas das Segundas Outorgantes plasmadas no presente Contrato.
- 2) Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de

aprovação do PPT e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

Cláusula Décima

(Condição)

O disposto no presente Contrato não substitui o PPT na definição do regime de uso do solo, apenas adquirindo eficácia para tal efeito na medida em que vier a ser nele incorporado.

Cláusula Décima Primeira

(Vigência do Contrato)



- 1) O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do PP, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.
- 2) Em caso de incumprimento, não sanável, por causa imputável a uma das Partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato.
- 3) Qualquer das Partes tem a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente Contrato se o quadro legal e/ou regulamentar em vigor for materialmente alterado, desde que tais alterações incidam sobre as obrigações objeto do Contrato e tenham um impacto material na execução das mesmas e/ou tornem impossível o cumprimento das obrigações e prestações de parte a parte previstas no mesmo.
- 4) Caso o disposto no número anterior venha a verificar-se, as Partes procurarão, de boa-fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas neste Contrato ao disposto no novo normativo legal e/ou regulamentar que estiver em vigor, no sentido de procurar definir uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos considerandos do presente Contrato, podendo este ser resolvido por qualquer das Partes no caso de estas não conseguirem, entre elas, consensualmente, encontrar uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos mencionados considerandos.

Cláusula Décima Segunda

(Notificações e Comunicações)

1) Todas as notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das Partes relativas ao presente Contrato devem ser enviadas pelos seguintes meios:

a) Por correio eletrónico, preferentemente, e para os seguintes endereços:

MUNICÍPIO DE CASCAIS

.....@.....

LAPALMAONE e LAPALMATWO

.....@....., ou



b) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção, para os seguintes endereços:

MUNICÍPIO DE CASCAIS

.....

LAPALMAONE e LAPALMATWO

.....

2) Sem prejuízo do que antecede, as Partes comprometem-se a designar interlocutores específicos para assegurar a comunicação necessária entre as respetivas equipas no quadro da elaboração do PPT.

3) Qualquer alteração aos endereços ou interlocutores *supra* referidos deverá ser oportunamente comunicada à contraparte.

Cláusula Décima Terceira

(Resolução de Conflitos e foro)

1) Em caso de litígio quanto a questões respeitantes à interpretação, execução ou integração do presente Contrato, as Partes diligenciarão no sentido de obter uma solução concertada devendo

a mesma ser alcançada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da solicitação feita, por qualquer uma delas, para o início do processo.

- 2) Todos os litígios emergentes do presente Contrato ou com ele relacionados, nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento ou incumprimento, ou cessação, que não possam ser amigavelmente resolvidos entre as Partes no prazo referido no número anterior, serão submetidos ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Sintra.

Cláusula Décima Quarta
(Anexos)



O presente Contrato é constituído pelos seguintes anexos que dele fazem parte integrante:

- Anexo I Certidões do Registo Predial e Cadernetas Prediais dos Imóveis
- Anexo II Contratos-Promessa de Compra e Venda dos Imóveis
- Anexo III Requerimento de abertura do procedimento de elaboração do PPT e declarações emitidas pelos proprietários dos Imóveis a autorizar as Segundas Outorgantes a celebrar o presente Contrato
- Anexo IV Proposta de Termos de Referência do PPT, e respetivos anexos, incluindo o *Master Plan* preliminar

Cláusula Décima Quinta
(Alterações e Aditamentos)

Todos os aditamentos e alterações ao presente Contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinado pelas Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Cláusula Décima Sexta

(Boa-Fé)

As Partes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

Feito, em dois exemplares originais, em Cascais, no dia [x] de [mês] de 2022

Pelo **MUNICÍPIO DE CASCAIS**

Pela **LAPALMAONE, LDA**

Pela **LAPALMATWO, LDA**

