



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

**Assuntos Jurídicos e Contencioso**  
*legal issues and litigation*

**www.famalicao.pt**  
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO  
Praça Álvaro Marques  
4764-502 V.N. de Famalicão  
tel. +351 252 320 900  
NIF 506 663 264

## **CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**

Unidade de Execução I da UOPG 5.2 -

Expansão da Área Central de Joane

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO, 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, Dr. Paulo Alexandre Matos Cunha, com poderes para o ato, conferidos pela deliberação da Câmara Municipal, datada de \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_, adiante designado por MUNICÍPIO.

e

KOTS-IMOBILIÁRIA, S.A., sociedade comercial com o NIPC 504 051 628, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Verde, com sede na Rua 1.º de Maio, 33, 1.º Dtº, freguesia de Vila Verde e Barbudo, concelho de Vila Verde, aqui representada pelo seu administrador, com poderes para o ato, José Ferreira Cortinhas, adiante designada por PROMOTORA,

Conjuntamente designados por PARTES,

É celebrado o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 149.º do Decreto-Lei nº 84/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, o qual tem por base a deliberação da Câmara Municipal supra mencionada e o teor da UNIDADE DE EXECUÇÃO I DA UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE aprovada por deliberação do mesmo órgão, na reunião do dia ..... de ..... de 2020.

A referida UNIDADE DE EXECUÇÃO compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da PROMOTORA, constituída por duas unidades cadastrais, as quais, em conjunto, totalizam a área de 26.349,93 m2, aferida por levantamento topográfico, tal

como consta no Anexo I e com base nas descrições matriciais e prediais, que constituem o Anexo V.

A delimitação da UNIDADE DE EXECUÇÃO visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios habitacionais, comércio e serviços, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como resulta no Anexo II à escala 1:500, onde constam também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos.

A delimitação da UNIDADE DE EXECUÇÃO está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE e visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento.

Deste modo, as PARTES acordam celebrar 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 contratantes reciprocamente se obrigam:

#### Cláusula Primeira

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 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE, a qual foi requerida pela PROMOTORA através do registo de entrada GSE n.º 26484/2019 e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.

#### Cláusula Segunda

A PROMOTORA é proprietária, dona e legítima possuidora de dois prédios sitos na freguesia de Joane, concelho de Vila Nova de Famalicão, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 3528 -

Joane e 1735 - Joane, e inscritos na matriz predial urbana sob os artigos nº 3405, 3406 e 3407 e na matriz predial rústica sob os artigos 1469 e 38 respetivamente, que totalizam a área de 26.349,93 m<sup>2</sup>.

### Cláusula Terceira

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios para Habitação, Comércio e Serviços, 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 delimitação da UNIDADE DE EXECUÇÃO I da UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE foram submetidas à Câmara Municipal, tendo este órgão, por deliberação tomada em reunião ordinária realizada no dia de 28-11-2019, aprovado a respetiva proposta para efeito de discussão pública.

3 - No âmbito da discussão pública, foi apresentada apenas uma sugestão, a qual não originou qualquer alteração à proposta submetida a discussão pública através do Aviso n.º 4417/2020, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 52, de 13-03-2020.

### Cláusula Quarta

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios abrangidos pela presente UNIDADE DE EXECUÇÃO, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão qualificados como Espaço Central Urbanizável e integrados na UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane.

2 - Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução (melhor identificados na Cláusula Segunda, com a área total de 26.349,93 m<sup>2</sup>) aplica-se o índice máximo de utilização de 0,85, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida, dentro dos limites desta Unidade de Execução, de 22.397,50 m<sup>2</sup>, destinada a habitação, comércio e serviços e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM, conforme Anexo III.

3 - Atenta a área de construção máxima prevista na Unidade de Execução e identificada na planta que constitui o Anexo III e de acordo com os parâmetros definidos no Regulamento do PDM, a área total a ceder, para espaços verdes e equipamentos, é de 11.198,72 m<sup>2</sup> (22.397,50m<sup>2</sup>x0,50).

#### Cláusula Quinta

A PROMOTORA obriga-se a executar e a suportar os respetivos encargos das obras de urbanização previstas na Unidade de Execução e identificadas no Anexo IV, que são da sua responsabilidade, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, no prazo definido no Alvará de Obras de Urbanização, o qual deverá respeitar o prazo estabelecido na Cláusula Sexta, 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.

#### Cláusula Sexta

1 - A PROMOTORA obriga-se a executar e a suportar os respetivos encargos da totalidade das obras de urbanização previstas na Unidade de Execução, assim como das respetivas áreas verdes, no prazo máximo de dois anos, a contar da data de outorga do presente contrato de urbanização, o qual tem por base a deliberação camarária supra mencionada e o teor da UNIDADE DE EXECUÇÃO I da UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE.

2 - O MUNICÍPIO obriga-se a suportar os custos dos projetos e da execução das obras de urbanização e das áreas verdes, que a PROMOTORA irá assumir em substituição do MUNICÍPIO, identificadas no Anexo V, através de compensação do valor devido pelo pagamento das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que a PROMOTORA executar dentro dos limites da Unidade de Execução.

3 - Para avaliar o valor dos projetos e das obras a executar pela PROMOTORA, em substituição do MUNICÍPIO, identificadas no Anexo V, que será considerado como compensação em espécie para efeitos de pagamento das taxas referidas no ponto anterior, a PROMOTORA deverá apresentar o projeto e respetivo orçamento para validação dos serviços municipais competentes.

4 - No caso de o valor dos encargos descritos no ponto anterior ultrapassar o valor das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que a PROMOTORA executar dentro dos limites da Unidade de Execução, a PROMOTORA, ou outro promotor por si indicado, ficará com um crédito para futuras operações urbanísticas a promover no concelho de Vila Nova de Famalicão.

#### Cláusula Sétima

1 - A PROMOTORA prestará hipoteca da parcela C, identificada no Anexo III, para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização que vierem a ser executadas e previstas no Alvará das Obras de Urbanização, nos termos da legislação aplicável.

2 - O MUNICÍPIO procederá ao cancelamento da caução, nos termos da legislação aplicável.

#### Cláusula Oitava

1 - O MUNICÍPIO disporá 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, na sua atual redação.

2 - O MUNICÍPIO poderá, designadamente, sempre que em ação de fiscalização se detete que a realização das obras previstas no Alvará de Obras de Urbanização não está a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar à PROMOTORA que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

3 - O MUNICÍPIO sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da PROMOTORA, designadamente o não acatamento das instruções dadas nos termos do

número anterior, a suspensão não autorizada ou o abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta da PROMOTORA.

4 - Em qualquer dos casos previstos no número anterior, as despesas serão pagas por força da caução prestada.

#### Cláusula Nona

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 da PROMOTORA ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

#### Cláusula Décima

1 - Ciente do interesse público subjacente ao presente Contrato e à respetiva Unidade de Execução, a PROMOTORA compromete-se desde já a ceder ao MUNICÍPIO, no âmbito de operação de loteamento ou mediante escritura a celebrar antes da emissão da autorização de utilização do primeiro edifício que vier a ser construído na Unidade de Execução, as parcelas de terreno devidamente identificadas na Unidade de Execução e em planta anexa, que constitui o Anexo III do presente Contrato, destinadas a espaços verdes e equipamentos, a integrar no domínio privado do Município, que perfazem a área total de **10.540,70 m<sup>2</sup>**, a qual é a desanexar dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 3528 - Joane e 1735 - Joane, nos seguintes termos:

1.1 - Parcela de terreno identificada com a letra E, com a área de **8.628,55 m<sup>2</sup>**, a confrontar do norte com o Largo 3 de Julho e Parcela A, do sul com Parcela C, do nascente com campo da feira e outros e do poente com a Rua da Ribeira e Parcela B, sendo que a área de **3.464,68 m<sup>2</sup>** é a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3528/20170605 e inscrito na matriz rústica sob o artigo 38 e a área de **5.163,87 m<sup>2</sup>** a desanexar do prédio descrito na

Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 1735/20070629, e inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469;

1.2 - Parcela de terreno identificada com a letra F, com a área de **1.912,15 m<sup>2</sup>**, a confrontar do norte Parcela G (arruamento novo a criar), do sul com Associação Teatro Construção, do nascente com Parcela G (arruamento novo a criar) e do poente com Associação Teatro Construção e outros, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735/20070629, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469.

2 - A PROMOTORA compromete-se também a ceder ao MUNICÍPIO no âmbito da concretização da presente Unidade de Execução, com a emissão do Alvará de Obras de Urbanização ou instrumento notarial próprio, as áreas destinadas a infraestruturas viárias a integrar no domínio público do MUNICÍPIO, que perfazem a área de **3.863,85 m<sup>2</sup>**, devidamente identificadas na Unidade de Execução e em planta anexa, que constitui o Anexo III do presente Contrato, nos seguintes termos:

2.1 - Parcela de terreno identificada com a letra G, com a área de **3.863,85 m<sup>2</sup>**, sendo que a área de **615,45 m<sup>2</sup>** é a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3528/20170605 e inscrito na matriz rústica sob o artigo 38 e a área de **3.248,40 m<sup>2</sup>** do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 1735/20070629, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469.

3 - Tendo em consideração o previsto nos números 1 e 2 da presente Cláusula, com a cedência das parcelas aí identificadas e na sequência da aprovação das operações urbanísticas a executar no âmbito da presente Unidade de Execução, os prédios propriedade da PROMOTORA serão objeto de transformação fundiária, mediante os procedimentos legalmente previstos para o efeito, tendo em vista a criação das seguintes parcelas de terreno:

3.1 - Parcela de terreno identificada com a letra A, com a área de 4.000,00 m<sup>2</sup>, a confrontar do norte com caminho público, do sul com KOTS-Imobiliária, S.A., do nascente com campo da feira e outros e do poente com arruamento, a desanexar do prédio descrito

na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3528 - Joane e inscrito na matriz rústica sob o artigo 38.

3.2 - Parcela de terreno identificada com a letra B, com a área de 4.150,40 m<sup>2</sup>, a confrontar do norte com KOTS-Imobiliária, S.A., do sul com arruamento, a nascente com espaços verdes e equipamentos, a poente com arruamento, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735 - Joane, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469.

3.3 - Parcela de terreno identificada com a letra C, com a área de 2.545,00 m<sup>2</sup>, a confrontar do norte com espaços verdes e equipamentos, do sul com arruamento, do nascente com João Gomes, poente com arruamento, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735 - Joane, inscrito na matriz urbano sob os artigos 3405, 3406, 3407 e matriz rústica sob o artigo 1469.

3.4 - Parcela de terreno identificada com a letra D, com a área de 1.250,00 m<sup>2</sup>, a confrontar do norte com João Gomes Ferreira, do sul com Rua 25 de Abril, do nascente com João Gomes Ferreira e outros e do poente com Parcela E (área cedida para espaço verdes e equipamentos), a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735 - Joane, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e matriz rústica sob o artigo 1469.

4 - A área com 11.635,70 m<sup>2</sup>, que corresponde à área de **10.540,70 m<sup>2</sup>** de cedência para espaços verdes e de equipamentos, e à área de 1.095,00 m<sup>2</sup> já cedida ao Município para infraestruturas viárias mediante escritura de permuta celebrada em 30-05-2017, será contabilizada como áreas de cedência, destinada a espaços verdes e de equipamento obrigatório, para efeitos do disposto nos artigos 43.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de setembro, na sua atual redação, em operações urbanísticas que venham a ser efetuadas pela PROMOTORA ou por terceiro para quem esta última venha a transmitir direito de propriedade, sobre os prédios identificados na Cláusula Segunda ou tão só sobre parte deles.



5 - Além do disposto no número anterior, todos os direitos e obrigações que emergem do presente contrato transmitem-se para terceiro que adquirir ambos os imóveis identificados na cláusula segunda ou tão só os lotes que venham a ser instituídos em execução de operação urbanística, dentro dos limites da referida Unidade de Execução.

6 - As despesas com a formalização das áreas de cedência ao MUNICÍPIO, nomeadamente escritura, são da responsabilidade da PROMOTORA.

#### Cláusula Décima Primeira

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.

#### Cláusula Décima Segunda

O presente contrato expressa a vontade final das PARTES, em relação ao seu objeto, fins, só podendo ser alterado por documento escrito de igual valor, assinado pelos legais representantes dos contratantes.

#### Cláusula Décima Terceira

As comunicações que qualquer das PARTES deva dirigir à outra são remetidas por correio eletrónico e confirmada por carta registada, enviada para a morada indicada na identificação de cada contratante.

#### Cláusula Décima Quarta

Os Anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas vão 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 - Levantamento topográfico;

Anexo II - Planta Cadastral da Unidade de Execução;

Anexo III - Planta do Programa de Execução/Solução Urbanística/Áreas de cedência;

Anexo IV - Planta das obras de Urbanização (existentes e a construir);

Anexo V - Planta das obras de Urbanização; e

Anexo VI - Certidões do registo predial e cadernetas prediais dos prédios abrangidos.

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_, em dois exemplares com valor original, ficando cada um deles em poder de cada uma das partes.

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

---

(Paulo Cunha, Dr.)

Pela Promotora

---

(José Ferreira Cortinhas)