

## CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

### Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 –

### Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião)

Entre:

**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO**, Pessoa Coletiva de Direito Público número 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. Mário de Sousa Passos, com poderes para o ato concedidos por deliberação aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de \_\_\_\_\_, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

e

**A) DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA - IMOBILIÁRIA S.A.**, NIPC 501 626 697, com sede em Rua de Pitancinhos, s/n, Palmeira, concelho de Braga, representada pelos Administradores, com poderes para o ato, Avelino Gonçalves Teixeira e Joaquim Gonçalves Teixeira, adiante designada como **SEGUNDO OUTORGANTE**;

**B) MANUEL CORREIA DE ARAÚJO**, \_\_\_\_\_ casado com \_\_\_\_\_, casados no regime de comunhão geral, ambos residentes na \_\_\_\_\_, da freguesia de \_\_\_\_\_, do concelho de Vila Nova de Famalicão, adiante designados como **TERCEIRO OUTORGANTE**;

**C) ANTÓNIO MARQUES DA SILVA** NIF \_\_\_\_\_, casado sob regime \_\_\_\_\_ com \_\_\_\_\_, enquanto \_\_\_\_\_, residente na \_\_\_\_\_, freguesia de \_\_\_\_\_, Vila Nova de Famalicão, adiante designado como **QUARTO OUTORGANTE**.

**D) ANTÓNIO MANUEL AZEVEDO FERNANDES**, NIF \_\_\_\_\_, casado, sob o regime \_\_\_\_\_ com \_\_\_\_\_, residentes no \_\_\_\_\_, freguesia de \_\_\_\_\_, Vila Nova de Famalicão, residente na \_\_\_\_\_ da freguesia e concelho de Vila Nova de Famalicão, adiante designado como **QUINTO OUTORGANTE**.

Considerando que,

A) O Município de Vila Nova de Famalicão tem atribuições designadamente nos domínios do “Equipamento Rural e Urbano”, “Transportes e Comunicações”, “Ambiente e Saneamento Básico”, “Promoção do Desenvolvimento” e “Ordenamento do Território e Urbanismo”, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação vigente;

B) Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente (adiante designado por RJIGT), o Município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na Lei (cfr. Artigo 146.º do RJIGT).

C) A execução dos planos processa-se através de sistemas de execução, no âmbito de unidades de execução delimitadas pela Câmara Municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, conforme o disposto no artigo 147.º do RJIGT, procedimento que consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos (cfr. Artigo 148.º do RJIGT), estando sujeito a período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, caso não exista plano de urbanização ou de pormenor aprovado e aplicável à área abrangida pela Unidade de Execução.

D) Os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, de acordo com o disposto nos artigos 148.º e 150.º do RJIGT.

E) O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão (adiante designado por PDM), foi aprovado pela Assembleia Municipal em 25 de junho de 2015, foi publicado pelo Aviso n.º 10268/2015 no Diário da República, 2ª série nº 175 de 8 de setembro de 2015, e entrou em vigor ao dia seguinte da publicação em Diário da República, tendo sido alvo

de uma correção material, publicado no Diário da República, 2º série, no Aviso (extrato) nº 10852/2019, de 10 de dezembro, retificado pela Declaração de Retificação nº 167/2020 de 21 de fevereiro.

F) O PDM consagra um conjunto de Unidades de Execução em terrenos Urbanizáveis.

G) Esta Unidade de Execução está dentro da UOPG 1.2 - Área Envolvente ao Palácio da Justiça, sendo os seus principais objetivos os seguintes:

- Tem como objetivo a expansão da cidade para norte até ao Palácio da Justiça e o prolongamento do Parque de Sinções.
- Pretende-se assegurar a colmatção do bairro de São Vicente.
- As áreas de cedência deverão localizar-se junto da linha de água.
- A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ser requalificada, desde a Rotunda de Santo António até à Rotunda da Variante Nascente, devendo assegurar-se a introdução de um corredor ciclável.
- Deverá ser garantida uma ligação viária entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto ao Tribunal e a Rua 20 de Junho, bem como uma ligação viária entre a Rua Gavião Real e a Rua de São Vicente, de acordo com Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

É celebrado o presente **Contrato de Urbanização**, o qual tem por base a deliberação camarária supramencionada e o teor da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 – Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião), aprovada por deliberação camarária de \_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

### Cláusula Primeira

#### Âmbito

1 - O presente **Contrato de Urbanização** é celebrado ao abrigo do disposto nos artigos 146.º e seguintes do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14/05, na sua redação vigente, que consagra o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado por RJGT).

2 - O presente **Contrato de Urbanização** diz respeito à execução das duas fases de uma **Unidade de Execução** entre o Município de Vila Nova de Famalicão, e os **Outorgantes** privados interessados na mesma, conforme Anexo IV - Planta de Faseamento.

3 - O presente **Contrato de Urbanização** vem no seguimento da manifesta vontade dos proprietários, na transformação do solo para urbano com mudança na reclassificação de solos previsto na revisão do PDM em curso.

4 - O compromisso por parte do **Segundo Outorgante** de execução de obras de urbanização e cedências previstas na **Unidade de Execução**, dizem respeito às obras identificadas nas plantas em anexo como sendo a 1.<sup>a</sup> fase, sendo excluídas as ligações para norte da rua interna que liga à rua Gavião Real, atravessando as quatro parcelas, propriedade dos **Segundo, Terceiro, Quarto e Quinto Outorgantes**, que será executada na 2.<sup>a</sup> fase.

## Cláusula Segunda

### Identificação dos Prédios

1 - O **Segundo Outorgante** é dono e legítimo possuidor dos prédios rústicos e urbanos, inscritos na respetiva matriz sob os artigos rústicos **582, 605, 609**, urbanos **19, 22 e 2437**, descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números **1229, 674, 853 e 2011**, sitos na freguesia de Gavião, concelho de Vila Nova de Famalicão.

2 - Os **Terceiro, Quarto e Quinto Outorgantes** são donos e legítimos possuidores dos prédios rústicos e urbanos, inscritos na **matriz** sob os **artigos rústicos 606, 604 e 603, urbano 2390**, descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números **1506, 1250, 1816 e 90**, respetivamente, sitos na freguesia de Gavião, concelho de Vila Nova de Famalicão.

3 - Os prédios acima identificados, integram a área abrangida pela **Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 – Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião)**, para a concretização e programação do solo em sede do PDM, nos termos da planta de delimitação, levantamento topográfico georreferenciado, planta cadastral, planta de solução urbanística, planta de faseamento, planta de cedência e certidões prediais, que configuram os **anexos I a VI** deste Contrato.

## Cláusula Terceira

### Adequabilidade do PDM

- 1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão abrangidos integralmente pela categoria de Espaço Central Urbanizável (Nível 1).
- 2 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios para habitação, comércio e serviços, os quais estão sujeitos a controlo prévio nos termos gerais de direito.
- 3 - A proposta visa ainda o prolongamento do Parque de Sinções para norte, através da criação de um corredor verde, que se estende até ao limite norte da Unidade de Execução.
- 4 - Do conjunto dos prédios pertencentes aos **Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes** (melhor identificados na Cláusula Segunda), aplica-se o índice máximo de utilização de 1, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 110.738,38m<sup>2</sup> (81.307,61 m<sup>2</sup> referente ao **Segundo Outorgante**, 17.968,39 m<sup>2</sup> referente ao **Terceiro Outorgante**, 9.945,18 m<sup>2</sup> referente ao **Quarto Outorgante** e 1.517,20m<sup>2</sup> referente ao **Quinto Outorgante**), conforme Anexo III - Planta de Solução Urbanística.

## Cláusula Quarta

### Objeto

- 1 - O presente Contrato de Urbanização visa regular as relações entre os **Outorgantes** e estabelecer os termos e condições da participação dos mesmos, em sistema de cooperação, na execução das duas fases desta **Unidade de Execução** ao abrigo do disposto no artigo 148.º do RJIGT, designadamente:
  - a) Estabelecer os direitos e obrigações dos **Outorgantes** na **Unidade de Execução**, assumindo os compromissos isolados do **Segundo Outorgante**, na execução e

- conclusão das obras de urbanização referentes à 1.<sup>a</sup> fase e do **Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes** relativamente às obras de urbanização da 2.<sup>a</sup> fase.
- b) Estabelecer as obrigações dos **Quatro Outorgantes** privados relativamente à **Unidade de Execução**, as responsabilidades a que ficam sujeitos e prazos de cumprimento das mesmas.
  - c) Definir as negociações e expropriações por parte do **Primeiro Outorgante**, das áreas necessárias à realização das infraestruturas, incluindo o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, face ao compromisso para a execução das infraestruturas por parte dos **restantes Outorgantes** e respetivas cedências para zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva.

#### Cláusula 5<sup>o</sup>

##### Obrigações dos Outorgantes

###### 1 – O **Primeiro Outorgante** obriga-se a:

- a) Aprovar nos termos definidos no presente contrato as obras de urbanização dos novos arruamentos públicos e reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, no âmbito da **Unidade de Execução**, cumpridas que sejam as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- b) Fiscalizar e acompanhar a execução das obras de urbanização e /ou edificação a cargo dos outorgantes privados.
- c) Deduzir nas futuras operações urbanísticas dentro desta **Unidade de Execução** as áreas cedidas pelos **Outorgantes**, a integrar no domínio público no âmbito das operações de loteamento ou obras de urbanização, bem como a área de 9.966,00m<sup>2</sup>, cedida através de escritura, realizada a 22 de janeiro de 2004, para a construção do Palácio da Justiça.
- d) Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução da **Unidade de Execução** objeto do presente contrato de urbanização, nos termos gerais de direito.
- e) Aceitar a divisão da execução desta **Unidade de Execução** em duas fases, de acordo com planta de faseamento, que constitui o Anexo IV.

- f) Garantir acessos carrais às parcelas E, H e J, identificadas no Anexo III, através da área de cedência para espaços verdes, localizada à margem do arruamento proposto entre a Rua de São Vicente e a Rua de Gavião Real.
- g) Garantir acesso carral à parcela H, a partir do arruamento proposto entre o Tribunal e a Rua 20 de junho.

2 - O **Segundo Outorgante** obriga-se a:

- a) Diligenciar perante a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão na obtenção e entrega dos diversos elementos da **Unidade de Execução** e do **Contrato de Urbanização** nos exatos termos e condições acordados entre as partes.
- b) Diligenciar no sentido de apresentação dos diversos projetos para a execução das obras de urbanização, previstas na 1.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução** e a executar no âmbito do licenciamento da operação urbanística a erigir na parcela de terreno designada por A e identificada no Anexo III.
- c) Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução parcial da **Unidade de Execução** objeto do presente contrato de urbanização.
- d) Executar as obras de urbanização previstas na 1.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução** no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data da assinatura do presente contrato, sob pena de caducar o direito à sua execução.
- e) Ceder a **Parcela PY** com uma área de 109,92,00m<sup>2</sup>, para a construção do novo arruamento previsto na 2.<sup>a</sup> fase, conforme Anexo IV - Planta Faseamento.
- f) Autorizar o acesso do público em geral aos parques de estacionamento de apoio aos estabelecimentos comerciais, que venham a ser implementados na parcela B, identificada no Anexo III, durante o seu horário de funcionamento.
- g) Aceitar a distribuição dos benefícios e encargos nos termos previstos na **Unidade de Execução**, fazendo as respetivas cedências, conforme Anexo V - Planta de Cedências, e a execução das infraestruturas conforme Anexo III - Solução Urbanística, no âmbito da emissão do alvará de loteamento.

3 - Os **Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes** obrigam-se a:

- a) Diligenciar no sentido de apresentação dos diversos projetos para a execução das obras de urbanização, previstas na 2.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução**.
- b) A executar a 2.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução** delimitada na planta anexa, dentro do prazo de 7 (sete) anos, a contar da data da assinatura do presente contrato, suportando os respetivos custos na proporção correspondente à área de terreno confrontante com a nova via.
- c) Durante o processo de obras de urbanização, fazer as cedências para espaços verdes, conforme o definido no Anexo V – Planta de Cedências.
- d) Garantir um acesso carral à **parcela M**, pela nova rua a construir na 2.<sup>a</sup> fase da Unidade de Execução.

4 - O **Terceiro Outorgante** obriga-se a ceder a **Parcela PZ**, com uma área de 96,41m<sup>2</sup>, para a construção do novo arruamento que liga o Tribunal à Rua 20 de junho, conforme Anexo IV - Planta de Faseamento.

5 - O **Quinto Outorgante** obriga-se a:

- a) Concordar com o traçado da nova via prevista na segunda fase;
- b) Vender ao Município a parcela do seu terreno necessária para a construção da nova via e a parcela sobranche, tendo por base o valor justo a apurar por um perito avaliador inscrito na lista oficial do Ministério da Justiça, em comum acordo.

## Cláusula Sexta

### Obras de Urbanização

1 - Os **Outorgantes Segundo, Terceiro e Quarto** declaram ceder as áreas para infraestruturas, espaços verdes e de equipamentos delimitados na planta de obras de urbanização ao **Primeiro Outorgante**, e com isso poder desenvolver todo o enquadramento da **Unidade de Execução**.

2 - Todos os **Outorgantes** declaram e expressamente aceitam que as obras de urbanização a realizar, delimitadas como 1.<sup>a</sup> fase conforme planta de faseamento anexa, nomeadamente a requalificação das vias, rotundas, arruamentos, estacionamento, passeios, serão executadas exclusivamente pelo **Segundo Outorgante** e serão integradas no domínio público com a emissão do alvará de loteamento.

3 - Todos os **Outorgantes** declaram e expressamente aceitam que as obras de urbanização a realizar, delimitadas como 2.<sup>a</sup> fase conforme planta de faseamento anexa, nomeadamente o arruamento, estacionamento, passeios, zonas verdes, serão executadas exclusivamente pelos **Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes** e serão integradas no domínio público com a emissão do alvará de loteamento ou obras de urbanização.

4 - Os custos das obras de urbanização da 1.<sup>a</sup> fase serão exclusivamente suportados pelo **Segundo Outorgante**. Os custos de urbanização da 2.<sup>a</sup> fase serão suportados pelos **Terceiro e Quarto Outorgantes** na mesma proporção da área dos seus terrenos afetados pelo novo arruamento.

#### Cláusula Sétima

##### Prazo e Vigência

1 - O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo prazo de 7 (sete) anos, definindo-se um prazo de cinco anos para a conclusão da primeira fase, sendo que a segunda fase deverá ficar concluída dentro daquele prazo de sete anos.

2 - A não execução das obras de urbanização, assim como a não concretização/formalização das áreas a ceder ao Município, melhor identificadas na planta que constitui o Anexo V, 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

##### Cessão da Posição Contratual a Terceiros

1 - Os **Outorgantes** privados podem ceder a terceiros as suas posições sem necessidade de autorização prévia do **Primeiro Outorgante** desde que transmitam, nos negócios jurídicos que eventualmente sejam celebrados, todos os direitos e obrigações assumidos pelas mesmas no presente contrato.

2 - A cessão da posição a terceiros tem de ser comunicada ao **Primeiro Outorgante** sob pena de não ser eficaz relativamente ao mesmo.

#### **Cláusula Nona**

##### **Alterações e/ou Aditamentos**

Todas as alterações e/ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos e eficazes se realizados por escrito e assinados por todas as partes com a expressa indicação da cláusula ou cláusulas modificadas, aditadas e suprimidas, passando a constituir adenda e parte integrante do mesmo.

#### **Cláusula Décima**

##### **Resolução de Divergências e Foro**

1 - Quaisquer dúvidas suscitadas, lacunas e conflitos emergentes da aplicação do presente contrato serão resolvidas por acordo dos outorgantes.

2 - Na impossibilidade de resolução dos litígios por acordo dos outorgantes 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.

#### **Cláusula Décima Primeira**

##### **Comunicações e Notificações**

As comunicações ou notificações formuladas no âmbito do presente contrato são remetidas 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 Décima Segunda**

### Reconhecimento de Assinaturas

Os **Outorgantes** prescindem, mutuamente, do reconhecimento presencial das assinaturas e renunciam, expressamente, à invocação de tal omissão, sob pena de abuso do direito, nos termos do preceituado no artigo 334.º do Código Civil.

### Cláusula Décima Terceira

#### Anexos

Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas 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:

- a) Anexo I - Planta do Levantamento Georreferenciado
- b) Anexo II - Planta Cadastral
- c) Anexo III - Planta de Solução Urbanística
- d) Anexo IV - Planta de Faseamento
- e) Anexo V - Planta de Áreas de Cedências
- f) Anexo VI - Certidões Prediais

Vila Nova de Famalicão, xx de xx de 2022

Pelo Primeiro Outorgante,  
Município de Vila Nova de Famalicão,  
Pelo Segundo Outorgante,  
Terceiro Outorgante,  
Pelo Quarto Outorgante,  
Quinto Outorgante,