



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

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

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

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO  
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 1.15 de Rorigo

União das Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário

Entre:

**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO**, Pessoa Coletiva de Direito Público nº 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 28 de novembro de 2019, adiante designado por **MUNICÍPIO**.

e

**FREGUESIA DE VILA NOVA DE FAMALICÃO E CALENDÁRIO**, Pessoa Coletiva de Direito Público número 510 841 090, aqui representada pela Exma. Senhora Presidente da Junta de Freguesia, Maria Estela de Sá Veloso Cardona, com sede na Rua Adriano Pinto Basto, n.º 80, 4760 - 111 Vila Nova de Famalicão, do concelho de Vila Nova de Famalicão, com poderes para o ato conforme ata datada de 20 de outubro de 2017.

e

**SOCIEDADE AGRÍCOLA DE RORIGO, LDA**, sociedade por quotas com sede em Travessa Avenida de França, 163, Calendário, 4760-382 Vila Nova de Famalicão, com o capital social de € 59.855,75, pessoa coletiva n.º 500 253 579 e matriculada com o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, aqui representada por Maria Inês de Carvalho Matos de Magalhães e Maria Manuela Matos Ferreira de Magalhães, na qualidade de sócias-gerentes, designada por **PROPRIETÁRIA**.

e

*Magalhães*  
*U*  
*A*  
*J*



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

Fam

**NÚMEROS ANÓNIMOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.**, com sede na Rua Aristides de Sousa Mendes, n.º 185, B2, 4150-088 Porto, união de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, concelho do Porto, matriculada sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 515 223 875 e com o capital social de € 10.000,00 (dez mil euros), aqui representada por Luís Alberto Phalempin Dantas dos Santos, na qualidade de sócio-gerente, designada por PROMOTORA, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 55.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e para o efeito do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 150.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Conjuntamente designados por Partes:

É celebrado o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do disposto nas disposições conjugadas do n.º 2 do artigo 147.º, n.º 2 do artigo 148.º, do n.º 2 do artigo 149.º e artigo 162.º, todos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o qual tem base a deliberação camarária supramencionada e o teor da Unidade de Execução I da UOPG 1.15 de Rorigo aprovada por deliberação camarária de 28-11-2019.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da *PROPRIETÁRIA*, constituída por 1 unidade cadastral com a área de 51.736,00 m<sup>2</sup>.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável com o objetivo de reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes, na consolidação do espaço urbano e na estruturação, consolidação e expansão da área central da cidade, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos, que constitui o Anexo I, do presente Contrato.

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 1.15 de Rorigo e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento.



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

Magalhães

M

F

F

K

Deste modo, as partes aceitam e reciprocamente acordam 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 contraentes 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, em duas fases, autónomas e não necessariamente sequenciais, nas áreas delimitadas na planta que consta no ANEXO II do presente contrato, identificada como ANEXO II, que dele faz parte integrante, da Unidade de Execução I da UOPG 1.15 de Rorigo - União das Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, a qual foi requerida ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, através do registo de entrada n.º GSE 7700/2019, e abrange o prédio melhor identificado na Cláusula Segunda.

### Cláusula Segunda

1 - A *PROPRIETÁRIA* é dona e legítima possuidora de um prédio misto, sito na atual união das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 3263 da extinta freguesia de Calendário e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 650 e na matriz predial urbana sob os artigos 295, 443 e 1393, que totalizam a área de 51.736,00 m<sup>2</sup>, que integra a totalidade da área da Unidade de Execução I, da UOPG 1.15 de Rorigo (44.115 m<sup>2</sup>), conforme Certidão do Registo Predial e cadernetas prediais do prédio que se juntam como Anexo I.

2 - A *PROPRIETÁRIA* e a *PROMOTORA* celebraram, no dia 24.01.2019, um contrato promessa de compra e venda, relativamente ao prédio melhor identificado no número anterior, donde resulta a legitimidade da *PROMOTORA* para o presente contrato.



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

*[Handwritten signature]*

**Fam**

3 - A *PROPRIETÁRIA* obriga-se a prestar a colaboração que lhe for solicitada pela *PROMOTORA*, que de si dependa e que seja indispensável à preparação, apresentação e acompanhamento dos processos relativos à concretização de todos os passos aptos para as obras de urbanização em apreço.

4 - Para o efeito, a *PROPRIETÁRIA* obriga-se a conceder, através do presente documento, todas as autorizações necessárias para a *PROMOTORA* apresentar junto de todas as entidades licenciadoras os projetos e requerimentos necessários à execução do presente contrato, autorizando, desde já, a *PROMOTORA* a promover todo e qualquer procedimento administrativo que se revele necessário, a realizar as obras de urbanização em apreço e a aceder, para esse efeito, ao prédio identificado em 1.

#### Cláusula Terceira

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios multifamiliares, unifamiliares, 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 1.15 de Rorigo, foram submetidas à Câmara Municipal que, por deliberação tomada na reunião ordinária de 28.05.2019, aprovou a respetiva proposta para efeito de Discussão Pública.

3 - Na sequência da sugestão e das participações recebidas durante a fase de discussão pública, foi realizado o Relatório de Ponderação da Discussão pública, do qual resultou alteração às peças desenhadas e escritas.

#### Cláusula Quarta

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, o prédio sujeito à presente Unidade de Execução I da UOPG 1.15 de Rorigo, melhor identificado na Cláusula Segunda, está abrangido pela classe e categoria de espaço: «*Espaço Residencial - Urbanizável*».

Magalhães  
N  
F  
d  
7.  
R

2 - Para a área do prédio correspondentē à Unidade de Execução (com a área total de 44.115m<sup>2</sup>) aplica-se o índice máximo de utilização de 0,6, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 26.469m<sup>2</sup>, destinada a habitação, comércio, serviços e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM.

3 - Atenta a área de construção máxima e de acordo com os parâmetros de cedência definidos na Unidade de Execução I da UOPG 1.15 de Rorigo a área total para espaços verdes e equipamentos corresponderá a uma área de cedência de 12.114m<sup>2</sup>.

#### Cláusula Quinta

1 - As obras de urbanização previstas no presente contrato serão executadas pelas *PROPRIETÁRIA e/ou PROMOTORA* em duas fases (Fase A e Fase B), autónomas e não necessariamente sequenciais, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJUE.

2 - A execução das obras de urbanização previstas nos números anteriores está sujeita a procedimento de controlo prévio da Câmara Municipal, à qual 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, com a atual redação.

3 - Em relação às 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 e/ou PROPRIETÁRIA* ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

#### FASE A

#### Cláusula Sexta

1 - A *PROMOTORA* obriga-se a executar as obras de urbanização da Unidade de Execução, previstas na planta que consta no ANEXO III do presente contrato (identificadas como Fase A), incluindo as infraestruturas.



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

dy.

Fam

2 - As obras de Urbanização, e respetivos encargos, previstas no número anterior ficam a cargo da *PROMOTORA*, devendo a totalidade das referidas obras de urbanização ser executadas num prazo máximo de 3 (três) anos, a contar da data da assinatura do presente Contrato.

3 - A *PROMOTORA* prestará a caução para garantir a boa e regular execução das referidas obras de urbanização (Fase A) mediante depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, nos termos da legislação aplicável.

4 - O *MUNICÍPIO* procederá ao reforço, redução e cancelamento da caução nos termos da legislação aplicável.

5 - O *MUNICÍPIO* assume a obrigação de, no prazo referido no n.º 2 da presente Cláusula, executar as obras de urbanização nas áreas identificadas na planta que consta no Anexo III do presente contrato.

#### Cláusula Sétima

1 - Ciente do interesse público subjacente ao presente Contrato e à respetiva Unidade de Execução, a *PROPRIETÁRIA*, compromete-se a ceder ao *MUNICÍPIO*, mediante escritura a celebrar no prazo de 4 (quatro) meses a contar da data da assinatura do presente Contrato de Urbanização ou com a emissão do Alvará de Loteamento referente às parcelas "C", "D", "E1" e "E2", identificadas na Planta Síntese da Unidade de Execução e com a emissão de título que permita o registo predial definitivo da parcela "F" identificada na Planta Síntese da Unidade de Execução, as parcelas de terreno devidamente identificadas na Unidade de Execução e em planta anexa, que constitui o Anexo IV do presente Contrato, relativas à Fase A, que perfazem a área total de 6.523m<sup>2</sup>, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 3263 da extinta freguesia de Calendário e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 650 e sob a matriz predial urbana sob os artigos 295, 443 e 1393, nos seguintes termos:

- a) Uma parcela de terreno com a área de 6.523m<sup>2</sup>, destinada a espaços verdes e equipamentos a integrar no domínio privado do *MUNICÍPIO*;
- b) 7.222m<sup>2</sup> para infraestruturas a integrar o domínio público do *MUNICÍPIO*.

Magalhães  
M  
A  
R  
d  
f.  
R

2 - Tendo em consideração o previsto no número anterior, uma vez que a execução do presente contrato constitui uma operação de transformação fundiária do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 3263 - Calendário, melhor identificado na Cláusula Segunda do presente contrato, resultando na divisão (fracionamento) do mesmo numa parcela de terreno para construção e em quatro lotes, melhor identificadas na Planta de Transformação Fundiária anexa, concomitantemente com a celebração das escrituras previstas no número anterior e/ou emissão do alvará de loteamento referente às parcelas "C", "D", "E1" e "E2", identificadas na Planta Síntese da Unidade de Execução, serão criadas:

- 2.1 Uma nova unidade predial, com a área total de 12.451,00 m<sup>2</sup>, a confrontar do norte e nascente com arruamentos novos a criar, do sul com Rua São Julião e do poente com Fabrica da Igreja Paroquial de Calendário, a desanexar do prédio identificado na Cláusula Segunda, que integrará a área melhor identificada como Parcela "F" na Planta Síntese da Unidade de Execução;
- 2.2 Quatro novos lotes, a desanexar do prédio identificado na Cláusula Segunda, que integrarão a área correspondente às parcelas "C", "D", "E1" e "E2", identificadas na Planta Síntese da Unidade de Execução, de acordo com a operação de loteamento que preveja a sua constituição.

3 - A área de cedência para equipamentos e espaços verdes que integrará o domínio municipal será contabilizada como áreas de cedência para espaços verdes e de equipamento obrigatória, para efeitos dos artigos 43.º e 44.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de setembro, com a atual redação, nas operações urbanísticas que venham a ser efetuadas pela *PROMOTORA*, ou outro por si indicado, nestas parcelas, sendo imputada da seguinte forma:

- 3.1 6.523m<sup>2</sup> nas operações urbanísticas que venham a ser efetuadas na área correspondente às parcelas "C", "D", "E1" e "E2" identificadas na Planta Síntese da Unidade de Execução.

4 - Ainda que o pedido de licenciamento seja apresentado por entidade diferente da *PROMOTORA*, ou por outra entidade que não seja por si indicada, não serão devidas a essa mesma entidade os encargos relativos à compensação pela não cedência de áreas, nos termos referidos no ponto anterior.



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

dy.

Fam

7 - As despesas relativas às escrituras de cedência são por conta da *PROMOTORA*. É da responsabilidade da *PROPRIETÁRIA* e/ou *PROMOTORA* o registo da operação de transformação fundiária junto do Serviço de Finanças e da Conservatória do Registo Predial, sendo da responsabilidade do *MUNICÍPIO* o registo da cedência a integrar no seu domínio privado.

8 - O *MUNICÍPIO*, atendendo a que as operações previstas na Unidade de Execução e a transformação fundiária aqui prevista constituem para todos os efeitos obra nova, declara não existir qualquer direito de preferência nas futuras alienações das parcelas em causa decorrente da sua eventual inserção em Área de Reabilitação Urbana.

#### FASE B

##### Cláusula Oitava

1 - A *PROPRIETÁRIA* obriga-se a executar as obras de urbanização da Unidade de Execução, previstas na planta que consta no ANEXO II do presente contrato (identificadas como Fase B).

2 - As obras de Urbanização, e respetivos encargos, previstos no número anterior ficam a cargo da *PROPRIETÁRIA*, ou de quem lhe vier a suceder na titularidade do prédio, devendo a totalidade das referidas obras de urbanização ser executadas num prazo máximo de 3 (três) anos, a contar da data da assinatura do presente Contrato.

3 - A *PROPRIETÁRIA* prestará a caução para garantir a boa e regular execução das referidas obras de urbanização (Fase B) mediante depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, nos termos da legislação aplicável.

4 - O *MUNICÍPIO* procederá ao reforço, redução e cancelamento da caução nos termos da legislação aplicável.

##### Cláusula Nona

1 - Ciente do interesse público subjacente ao presente Contrato e à respetiva Unidade de Execução, a *PROPRIETÁRIA*, compromete-se a ceder ao *MUNICÍPIO*, com a emissão do



Magalhães  
ll  
P  
f.  
n

Alvará que titule a execução das obras de urbanização, e através de escritura pública, uma parcela de terreno com a área total de 1.729,00m<sup>2</sup>, para infraestruturas viárias, a integrar o domínio público municipal, devidamente identificadas na Unidade de Execução e em planta anexa, que constitui o Anexo II do presente Contrato, relativas à Fase B, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 3263 da extinta freguesia de Calendário e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 650 e na matriz predial urbana sob os artigos 295, 443 e 1393.

2 - As operações urbanísticas de loteamento ou edificação desta Fase B, tal como as da Fase A, não estão sujeitas a compensação até ao limite da área de construção máxima das parcelas em apreço (num total de 4.040,00 m<sup>2</sup>) a realizar pela *PROPRIETÁRIA* ou por outro por si indicado, na medida em que se prevê a cedência, já na Fase A, de 904 m<sup>2</sup> para equipamentos e espaços verdes a integrar no domínio privado do Município.

3 - Ainda que o pedido de licenciamento seja apresentado por entidade diferente da *PROMOTORA*, ou por outra entidade que não seja por si indicada, não serão devidas a essa mesma entidade os encargos relativos à compensação pela não cedência de áreas, nos termos do referido no ponto anterior.

4 - As despesas relativas às escrituras de cedência são por conta da *PROPRIETÁRIA*.

5 - O *MUNICÍPIO*, atendendo a que as operações previstas na Unidade de Execução e a transformação fundiária aqui prevista constituem para todos os efeitos obra nova, declara não existir qualquer direito de preferência nas futuras alienações das parcelas em causa decorrente da sua eventual inserção em Área de Reabilitação Urbana.

#### Cláusula Décima

1 - A *PROPRIETÁRIA* compromete-se a liquidar à Junta de Freguesia o valor de 100.000€ (cem mil euros), correspondente às obras de urbanização já efetuadas, confinantes com as Parcelas "A" e "B" da Planta com a delimitação das áreas da Unidade de Execução I da UOPG 1.15 de Rorigo (Anexo II), executadas no âmbito do protocolo assinado pelas partes em 8/11/2011, no prazo de um ano, a contar da data da assinatura do presente contrato.



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

dy-

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

famc

2 - A emissão dos alvarás de obras de urbanização e de construção inerentes à Fase B da Unidade de Execução I da UOPG 1.15 de Rorigo das obras a executar nas parcelas "A" e "B" ficam condicionados à liquidação do valor mencionado no ponto anterior.

#### Cláusula Décima Primeira

1 - O *MUNICÍPIO* disporá, quanto à realização pelas *PROMOTORA* e *PROPRIETÁRIA* das obras previstas no presente contrato (Fase A e B), independentemente consideradas, 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, com a atual redação.

2 - O *MUNICÍPIO* poderá, designadamente, sempre que em ação de fiscalização se detete que a realização as obras de urbanização aprovadas não estão a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar à *PROMOTORA* e/ou *PROPRIETÁRIA* que procedam à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

3 - O *MUNICÍPIO* sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da *PROMOTORA* e/ou *PROPRIETÁRIA*, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta da *PROMOTORA* e/ou *PROPRIETÁRIA*.

4 - Na situação prevista no número anterior as despesas serão pagas por força da caução prestada pela parte (*PROMOTORA* ou *PROPRIETÁRIA*) que estiver em situação de incumprimento.

#### Cláusula Décima Segunda

1 - 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.

Magalhães  
M  
F  
F  
F

2 - A validade, regular prossecução e eficácia do disposto no presente contrato relativamente à Fase A não será afetada por qualquer incumprimento referente a qualquer obrigação da Fase B.

#### Cláusula Décima Terceira

O presente Contrato expressa a vontade final das Partes em relação ao seu objeto e só poderá ser alterado por documento escrito de igual valor assinado por todas as Partes.

#### Cláusula Décima Quarta

As comunicações que qualquer das Partes deva dirigir à outra são remetidas por correio eletrónico e confirmada por carta registada, enviada para a morada melhor identificada no introito do presente Contrato.

#### Cláusula Décima Quinta

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:

Anexo I - Planta Cadastral da Unidade de Execução;

Anexo II - Planta de Faseamento;

Anexo III - Planta de Obras de Urbanização;

Anexo IV - Planta de Síntese: Programa / Solução Urbanística / Áreas de cedência

Anexo V - Certidão do Registo Predial e respetivas cadernetas prediais

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos 11 de março de 2020, em quatro exemplares com valor original, ficando cada um deles em poder de cada uma das partes.

d.g.



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

(Paulo Cunha, Dr.)

Pela Junta de Freguesia da União de Freguesias

de Vila Nova de Famalicão e Calendário

(Maria Estela de Sá Veloso Cardona)

Pela Proprietária

**SOCIEDADE AGRÍCOLA DE RORIGO, LDA.**

Travessa Av. de França, 163

4760-592 CALENDÁRIO V. N. FAMALICÃO

NIF: 500 253 579

(Maria Inês de carvalho Matos de Magalhães)


(Maria Manuela Matos Ferreira de Magalhães)

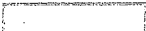
Pela Promotora

(Luís Alberto Phalempin Dantas dos Santos)

Magalhães  
do  
A  
g.  
N

**LEGENDA:**

 Limite da Unidade de Execução - 44115m<sup>2</sup>

 Limite dos artigos

**Números Anónimos - Investimentos Imobiliários, Lda**

Requerente

**Planta Cadastral**

Foças Desenhadas

**Divisão de Planeamento**


Técnico



Esc.: 1/1000  
novembro de 2019

Megalhaes  
M  
A  
d.  
N

**LEGENDA:**

 Limite da Unidade de Execução - 44115m<sup>2</sup>

 Fase A

 Fase B

**Números Anónimos - Investimentos Imobiliários, Lda**

Requerente

**Planta de Faseamento**

Peças Desenhadas

**Divisão de Planeamento**

Técnico



Esc.: 1/1000  
novembro de 2019

**II**

elagalhã  
M  
A  
g.  
N

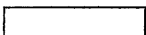
**LEGENDA:**



Limite da Unidade de Execução - 44115m<sup>2</sup>



Obras de urbanização a executar pela promotora e/ou proprietária (Fase A)



Obras de urbanização a executar pela promotora e/ou proprietária (Fase B)



Obras de urbanização a executar pelo Município

**Números Anónimos - Investimentos Imobiliários, Lda**

Requerente

**Planta de Obras de Urbanização**

Partes Desenhadas

**Divisão de Planeamento**

Técnico




Esc.: 1/1000  
novembro de 2019


**III**

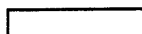
ma j alhaís  
M  
A  
f.  
h

**LEGENDA:**

 Limite da Unidade de Execução - 44115m<sup>2</sup>

**Áreas máximas de construção**

 Habitação, comércio e serviços - 22429m<sup>2</sup>

 Habitação unifamiliar - 4040m<sup>2</sup> (18 fogos)

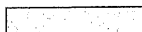
Área total de construção - 26469m<sup>2</sup>

Índice de utilização - 0,6


**Áreas a ceder ao domínio Municipal**

 Espaços verdes e equipamentos - 6523m<sup>2</sup>

**Áreas cedidas antecipadamente**


 Cedência para a Fábrica da Igreja Paroquial de Calendário - 439m<sup>2</sup>

 Área adjacente ao cemitério - 568m<sup>2</sup>

 Cedência para a ececução de passeio na Rua de São Julião - 141m<sup>2</sup>

**Total de cedências - 7671m<sup>2</sup>**

**Antecedentes (Protocolo de 8 de novembro de 2011)**

 Arruamento executado pela Junta de Freguesia de Calendário - 2046m<sup>2</sup>  
O requerente compromete-se a liquidar à Junta de Freguesia o valor das obras a quando da emissão do alvará de loteamento, que poderá ser permutado por pagamento em espécie.

**Números Anónimos - Investimentos Imobiliários, Lda**

Requerente

**Planta de Síntese: Programa / Solução Urbanística / Áreas de Cedência**

Peças Desenhadas

**Divisão de Planeamento**

Técnico



Esc.: 1/1000  
novembro de 2019

**IV**



registo predial

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1772-95074-031208-003263

Handwritten signatures and initials, including a large 'h' at the bottom right.

REGISTO EM LIVRO:

N.º 57154, Livro N.º: 150

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

TIPO

DESIGNAÇÃO: QUINTA DE RORIGO

SITUADO EM: Lugar de Rorigo

ÁREA TOTAL: 51736 M2 ✓  
ÁREA COBERTA: 1490 M2  
ÁREA DESCOBERTA: 50246 M2

MATRIZ n.º: 295 NATUREZA: Urbana ✓  
FREGUESIA: Vila Nova de Famalicão e Calendário.  
MATRIZ n.º: 443 NATUREZA: Urbana ✓  
FREGUESIA: Vila Nova de Famalicão e Calendário.  
MATRIZ n.º: 1393 NATUREZA: Urbana ✓  
FREGUESIA: Vila Nova de Famalicão e Calendário.  
MATRIZ n.º: 650 NATUREZA: Rústica ✓  
FREGUESIA: Vila Nova de Famalicão e Calendário.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

- a) CASA DE HABITAÇÃO; Área coberta: 270 m2; Área descoberta: 4000 m2; Artigo 295.º
- b) CASA DE HABITAÇÃO; Área coberta: 153m2; Artigo 443.º
- c) EDIFÍCIO DESTINADO A ARMAZÉNS E FINS INDÚSTRIAS; Área coberta: 1067 m2; Área descoberta: 1537 m2; Artigo 1393
- d) TERRENO DE CULTIVO E VINHA. Área: 44.709 m2; Artigo 650.

Norte : Dr. Cândido Dias, Rua António Magalhães, Travessa da Avenida de França e Rua Padre Zeferino Sampaio; Sul: Cemitério paroquial,, centro paroquial, centro social herdeiros de Alberto Barbosa de Brito e outro e residencia paroquial; Nascente: Parque desportivo; cemitério paroquial e Rua S. Julião; Poente: Rua Padre Zeferino Sampaio e cemitério paroquial.

É Formado pelos descritos como , 1.ª, 3.ª e 7.ª Glebas do prazo n.º 8828 a fls. 33v do B-.30 e 1.ª, 2.ª e 7.ª glebas do prazo 8829 a fls. 34v do B-30

O(A) Conservador(a) Auxiliar  
Maria Manuela Cunha Camanho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 7 de 1976/06/07 - Aquisição  
ABRANGE 27 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* SOCIEDADE AGRÍCOLA DE RORIGO, S.A.

Sede: RORIGO - CALENDÁRIO

Localidade: VILA NOVA DE FAMALICÃO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ANTÓNIO FERREIRA DE MAGALHÃES E MULHER MARIA INÊS DE CARVALHO MATOS MAGALHÃES

REPRODUÇÃO POR EXTRACTAÇÃO DA INSCRIÇÃO N.º 45 627 A FLS. 122 G-65

O(A) Ajudante

Ana Alzira Pereira Alves Ferreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 13-12-2018 e válida até 13-06-2019

autoridade  
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA  
SERVIÇO DE FINANÇAS: 3590 - VILA N.FAMALICAO 2.

*Magalhães*

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

MUNICÍPIO: 03 - BRAGA CONCELHO: 12 - VILA NOVA DE FAMALICÃO FREGUESIA: 60 - UNIÃO DAS  
FREGUESIAS DE VILA NOVA DE FAMALICÃO E CALENDÁRIO  
Lote MATRICIAL: 295 NIP:

ORIGEM NOS ARTIGOS

MUNICÍPIO: 03 - BRAGA CONCELHO: 12 - VILA NOVA DE FAMALICÃO FREGUESIA: 08 - CALENDARIO  
(TINTA) Tipo: URBANO  
Lote: 213

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: -- Lugar: Rorigo Código Postal: 4760-382 VILA NOVA DE FAMALICÃO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Casa de habitação torre e térrea, de 3 andares com 23 divisões.

S. C. 270 m2.

Q. 4000 m2.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 23

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 4.270,0000 m² Área de implantação do edifício: 270,0000 m² Área bruta de  
construção: 270,0000 m² Área bruta dependente: 80,0000 m² Área bruta privativa: 190,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1937 Valor patrimonial actual (CIMI): €69.811,70 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 167.166,00 Coordenada Y: 492.624,00

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 68.780,00 & = & 603,00 & \times & 230,7000 & \times & 1,00 & \times & 1,20 & \times & 1,030 & \times & 0,40 \end{array}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de  
refecção, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa  
representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad  
representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab -  
160,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.  
\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3146351 Entregue em : 2012/04/02 Ficha de avaliação nº: 4481213 Avaliada em :  
2012/04/12

TITULARES

Identificação fiscal: 500253579 Nome: SOC AGRICOLA RORIGO LDA

Morada: TV AVENIDA DE FRANÇA N 163, CALENDARIO, 4760-382 VILA NOVA DE FAMALICÃO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO



*Mogalhos*

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

03 - BRAGA CONCELHO: 12 - VILA NOVA DE FAMALICÃO FREGUESIA: 60 - UNIÃO DAS  
...IAS DE VILA NOVA DE FAMALICÃO E CALENDÁRIO  
...O MATRICIAL: 443 NIP:

*F*  
*7.*  
*N*

**ORIGEM NOS ARTIGOS**

TRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 12 - VILA NOVA DE FAMALICÃO FREGUESIA: 08 - CALENDARIO  
(EXTINTA) Tipo: URBANO  
Artigo: 352

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

Av./Rua/Praça: -- Lugar: -- Código Postal: 4760-382 VILA NOVA DE FAMALICÃO  
Av./Rua/Praça: -- Lugar: Rorigo Código Postal: 4760-382 VILA NOVA DE FAMALICÃO

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente  
Descrição: Casa torre e térrea de 2 andares com cortes e lojas no primeiro, 5 divisões no segundo. S. C. 153 m2.  
Afectação: Habitação Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 6

**ÁREAS (em m²)**

Área total do terreno: 153,0000 m² Área de implantação do edifício: 153,0000 m² Área bruta de construção: 153,0000 m² Área bruta dependente: 66,0000 m² Área bruta privativa: 87,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

Ano de inscrição na matriz: 1937 Valor patrimonial actual (CIMI): €30.774,80 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 166.959,00 Coordenada Y: 492.577,00

$$\frac{Vt^*}{30.320,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{106,1200} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cl}{1,15} \times \frac{Cq}{1,030} \times \frac{Cv}{0,40}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).  
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.  
\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3146361 Entregue em : 2012/04/02 Ficha de avaliação nº: 4481223 Avaliada em : 2012/04/12

**TITULARES**

Identificação fiscal: 500253579 Nome: SOC AGRICOLA RORIGO LDA  
Morada: TV AVENIDA DE FRANÇA N 163, CALENDARIO, 4760-382 VILA NOVA DE FAMALICÃO  
Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO



*Magalhães*

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 12 - VILA NOVA DE FAMALICÃO FREGUESIA: 60 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE VILA NOVA DE FAMALICÃO E CALENDÁRIO  
ARTIGO MATRICIAL: 1393 NIP:

*df.*  
*n*

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

DISTRITO: 03 - BRAGA CONCELHO: 12 - VILA NOVA DE FAMALICÃO FREGUESIA: 08 - CALENDARIO (EXTINTA) Tipo: URBANO  
Artigo: 1139

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

Av./Rua/Praça: -- Lugar: IGREJA Código Postal: 4760-174 VILA NOVA DE FAMALICÃO

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente  
Descrição: EDIFÍCIO DE R/C DESTINADO A ALOJAMENTO DE VIATURAS ANTIGAS AMPLO.  
S. C. 1067 M2.  
L. 1537 M2.  
CONSTRUIDO DE NOVO E OCUPADO EM SETEMBRO DE 1972.  
Afectação: Armazéns e actividade industrial Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 6

**ÁREAS (em m²)**

Área total do terreno: 2.604,0000 m² Área de implantação do edifício: 1.067,0000 m² Área bruta de construção: 1.067,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 1.067,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

Ano de inscrição na matriz: 1974 Valor patrimonial actual (CIMI): €249.066,89 Determinado no ano: 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 167.263,00 Coordenada Y: 492.459,00

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 238.810,00 & = & 603,00 & \times & 1.035,3750 & \times & 0,60 & \times & 0,85 & \times & 1,000 & \times & 0,75 \end{array}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 400 x 1,0 + 0,90 x (1000 - 400) + 0,85 x (Aa + Ab - 1.000,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.  
\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3083103 Entregue em : 2012/03/23 Ficha de avaliação nº: 4331017 Avaliada em : 2012/03/28

**TITULARES**

Identificação fiscal: 500253579 Nome: SOC AGRICOLA RORIGO LDA

Morada: TV AVENIDA DE FRANÇA N 163, CALENDARIO, 4760-382 VILA NOVA DE FAMALICÃO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO





Comunidade  
Municipal de Alfândega e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3590 - VILA N.FAMALICAO 2.

Magalhães

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Parcela: 03 - BRAGA CONCELHO: 12 - VILA NOVA DE FAMALICÃO FREGUESIA: 60 - UNIÃO DAS  
FREGUESIAS DE VILA NOVA DE FAMALICÃO E CALENDÁRIO  
Secção: ARTIGO MATRICIAL Nº: 650 ARV:

ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 031208 Tipo: R Secção: Artigo: 673 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Rorigo

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Cândido Dias, Rua António Magalhães e urbano do próprio Sul: Cemiterio Paroquial, Centro Paroquial,  
Centro Social, Herd. de Alberto Barbosa de Brito, Rua de S. Julião e Outro.

Nascente: Campo de Futebol Poente: Urbano do proprio e Outros

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1987 Valor Patrimonial Inicial: €2.439,02

Valor Patrimonial Actual: €2.536,59 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 4,470900

Descrição: Quinta de Rorigo

cultura, ramada, vinha, noqueira e oliveiras

TITULARES

Identificação fiscal: 500253579 Nome: SOC AGRICOLA RORIGO LDA

Morada: TV AVENIDA DE FRANÇA N 163, CALENDARIO, 4760-382 VILA NOVA DE FAMALICÃO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

OBSERVAÇÕES

Rectificação de areas e confrontações de acordo com o despacho dado no requerimento com a entrada nº  
3912637-2016.

Obtido via internet em 2020-01-21

O Chefe de Finanças

Carlos Miguel Reis Laranja de Mesquita

(Carlos Miguel Reis Laranja de Mesquita)

