

**CONTRATO DE URBANIZAÇÃO para as  
UNIDADES DE EXECUÇÃO DO PLANALTO DA CALDEIRA**

Entre:

**MUNICÍPIO DE LOURES**, pessoa coletiva de direito público n.º 501 294 996 com sede nos Paços do Concelho, Praça Liberdade, 4, 2674-501, Loures, neste ato representada por \_\_\_\_\_, na qualidade de Presidente da Câmara, com poderes para o ato, adiante designada por MUNICÍPIO ou PRIMEIRA CONTRAENTE;

e

**ODIVEL-LAR, S.A.**, pessoa coletiva n.º 501 804 064, com domicílio escolhido no Edifício Meridiano, sito na Avenida D. João II, n.º 30, 4.º-A, 1998-017 Lisboa, neste ato representada por \_\_\_\_\_, na qualidade de \_\_\_\_\_, com poderes para o ato, adiante designada por ODIVEL-LAR ou SEGUNDA CONTRAENTE;

e

**INVELUR – SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS URBANOS, S.A.**, pessoa coletiva n.º 500 140 952, com domicílio escolhido no Edifício Meridiano, sito na Avenida D. João II, n.º 30, 4.º-A, 1998-017 Lisboa, neste ato representada por \_\_\_\_\_, na qualidade de \_\_\_\_\_, com poderes para o ato, adiante designada por INVELUR ou TERCEIRA CONTRAENTE;

e

**ESTIL – ESTUDOS, INVESTIMENTO E URBANIZAÇÃO, S.A.**, pessoa coletiva n.º 500 101 027, com domicílio escolhido no Edifício Meridiano, sito na Avenida D. João II, n.º 30, 4.º-A, 1998-017 Lisboa, neste ato representada por \_\_\_\_\_, na qualidade de \_\_\_\_\_, com poderes para o ato, adiante designada por ESTIL ou QUARTA CONTRAENTE;

e

**RENTAVE – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**, pessoa coletiva n.º 500 619 867 com domicílio escolhido no Edifício Meridiano, sito na Avenida D. João II, n.º 30, 4º-A, 1998-017 Lisboa, neste ato representada por \_\_\_\_\_, na qualidade de \_\_\_\_\_, com poderes para o ato, adiante designada por RENTAVE ou QUINTA CONTRAENTE;

e

**INVECAL – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.**, pessoa coletiva n.º 500 363 145, com domicílio escolhido no Edifício Meridiano, sito na Avenida D. João II, n.º 30, 4º-A, 1998-017 Lisboa, neste ato representada por \_\_\_\_\_, na qualidade de \_\_\_\_\_, com poderes para o ato, adiante designada por INVECAL ou SEXTA CONTRAENTE.

**CONSIDERANDO QUE:**

- A.** A Assembleia Municipal de Loures aprovou, em sessão extraordinária pública de 14 de maio de 2015, o Plano Diretor Municipal de Loures (PDM Loures), publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 117, de 18 de junho de 2015 (Aviso n.º 6808/2015), alterado pelo Aviso nº 1676/2018, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 26, de 6 de fevereiro de 2018, pelo Aviso nº 17753/2019, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 215, de 8 de novembro de 2019 e pelo Regulamento (extrato) n.º 230/2022, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 46, de 7 de março de 2022;
- B.** Nos termos deste regulamento as parcelas do Planalto da Caldeira, em Santo António dos Cavaleiros, foram classificadas como:
- Solo urbano (áreas consolidadas de equipamentos e áreas verde de proteção e enquadramento) e
  - Solo urbanizável (espaços residenciais habitacionais do Tipo A; espaços indústria e terciário; e verde de recreio e lazer).
- C.** Esta área insere-se ainda na SUOPG – Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 10 – com um conjunto de objetivos programáticos, nomeadamente:
- Promoção de uma nova centralidade com base num conjunto de equipamentos de influência supramunicipal existentes ou a criar;
  - Reestruturação e articulação dos diversos níveis da estrutura viária – redes viárias nacional e municipal – e criação de uma rede de acessibilidades para servir os locais de emprego, serviços, equipamentos, garantindo um canal de TPSP que promova a articulação na cidade de Loures;
  - Reconversão e qualificação do tecido urbano de Santo António dos Cavaleiros com a requalificação do espaço público;
  - Promoção de novas áreas de atividades económicas e habitacionais integrando soluções no âmbito de programas de apoio social;
  - Concretização da estrutura ecológica urbana, com funções de fruição lúdica, proteção e amenização ambiental e beneficiação da permeabilidade das cabeceiras das linhas de água.
- D.** De acordo com o disposto no PDM Loures, a concretização de operações urbanísticas nesta categoria de espaços efetua-se através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução, definindo-se, através destes instrumentos, os princípios orientadores da solução urbanística de base, as intenções relativamente à estrutura viária/malha urbana existente e futura, a quantificação das áreas de utilização coletiva gerais e a afetação dos diferentes usos;
- E.** Neste pressuposto, a Câmara Municipal de Loures deliberou, na sua reunião de 24 de fevereiro de 2021, nos termos do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, submeter a discussão pública a proposta de delimitação de 4 Unidades de Execução para o

Planalto da Caldeira, que abrange uma área total de 77,6 ha, cujos limites físicos se encontram definidos na planta de delimitação constante nos respetivos Termos de Referência (TR) – peça gráfica n.º 1 (anexo I);

- F. Os direitos e as obrigações dos respetivos participantes são definidos em instrumento contratual e executadas através do sistema de **iniciativa dos interessados**, cuja iniciativa pertence aos particulares;
- G. As SEGUNDA, TERCEIRA, QUARTA, QUINTA E SEXTA CONTRAENTES são proprietárias de um conjunto de parcelas abrangidas pelas Unidades de Execução, sitas na Quinta da Caldeira, União das Freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, perfazendo, no seu conjunto, 1.311.961,60 m<sup>2</sup>, correspondentes aos prédios identificados nos TR (3.5, pág. 21):
- a) Com a área de 443.000 m<sup>2</sup>, as Parcelas A, C, D e E do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 371, da União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 15, da Secção BB1, propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE (v. Doc. 1, anexo II);
  - b) Com a área de 38.907 m<sup>2</sup>, o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 713, da União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 7, da Secção FF, propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE (v. Doc. 2, Anexo II);
  - c) Com a área de 4.160,00 m<sup>2</sup>, o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 8501/20090602, da Freguesia de Loures e inscrito na Matriz predial da referida freguesia sob o artigo 8, da Secção B1B1, propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE (v. Doc. 3, Anexo II);
  - d) Com a área de 4.920,00 m<sup>2</sup>, o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 703/19860428, da Freguesia de Loures e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o n.º 9, da Secção B1B1, propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE (v. Doc. 4, Anexo II);
  - e) Com a área de 830.054,60 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 179, da União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 8, da Secção FF, FF1 e FF2, sendo comproprietários a SEXTA CONTRAENTE na proporção de 2/5, e as TERCEIRA, QUARTA e QUINTA CONTRAENTES na proporção de 1/5 cada (v. Doc. 5, Anexo II).
- H. As SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES pretendem concretizar nas parcelas de que são proprietárias a capacidade de edificação que lhes é conferida pelo PDM de Loures;
- I. Os proprietários cedem antecipadamente, para o domínio municipal, as parcelas que teriam de ceder para concretização das operações urbanísticas resultantes do reparcelamento das Unidades de Execução do Planalto da Caldeira (UEPC);
- J. A necessidade e o interesse público na construção de um conjunto de infraestruturas

há muito preconizadas pelo Município, que em colaboração com os proprietários, permitirá a sua concretização, tais como:

- a) Construção da via L1 – Ligação circular entre a E.N. 8 em Santo António dos Cavaleiros e a zona Loures nascente e da via T3 – Ligação desde o nó do IC22 à Ponte de Frielas;
  - b) Estabelecer condições para TPSP – Transportes Públicos em Sítio Próprio, designadamente para o Metro de superfície;
  - c) Concretização da estrutura ecológica urbana com implementação de espaço verde para fruição pela população;
  - d) Concretização de equipamento de nível supramunicipal.
- K.** Nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 149.º, n.º 2 do RJIGT, os direitos e as obrigações dos participantes nas Unidades de Execução são definidas por Contrato de Urbanização;
- L.** Através do presente documento, as CONTRAENTES definem os direitos e as obrigações de cada uma na execução das UEPC;
- M.** No âmbito da execução das Unidades de Execução serão desenvolvidas, por iniciativa dos interessados, operações urbanísticas com as respetivas Obras de Urbanização;
- N.** As CONTRAENTES acordam ainda definir neste Contrato, os termos da reestruturação fundiária das Unidades de Execução;
- O.** As Partes pretendem ainda repartir os encargos com a execução das infraestruturas e demais obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para o seu cumprimento;
- P.** Tendo em vista a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, em função do aproveitamento urbanístico dos prédios envolvidos, o presente contrato pretende fixar os direitos e as obrigações dos participantes e programar as ações necessárias às opções de planeamento definidas no Plano Diretor Municipal de Loures e previstas nos termos de referência para as UEPC;
- Q.** O Município de Loures celebra o presente contrato na qualidade de entidade pública com as atribuições e competências no domínio do urbanismo;
- R.** A Minuta do presente contrato de urbanização foi aprovada pela Câmara Municipal através da deliberação nº ----- datada de -----.

Ao abrigo do disposto no artigo 149.º, n.º 2 do RJIGT é livremente acordado e reciprocamente aceite o presente contrato de urbanização, que se rege pelos considerandos acima e pelas cláusulas seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA** **(Objeto)**

- 1.** O presente contrato fixa os termos de concretização das Unidades de Execução 1, 2, 3 e 4 do Planalto da Caldeira, de ora em diante designada pela sigla UEPC.

2. No presente contrato são designadamente regulados:

- a) A reestruturação da propriedade e o modo como se procederá ao reparcelamento previsto para a área abrangida pelas UEPC;
- b) Os futuros direitos reais de propriedade, créditos e ónus resultantes da operação de reparcelamento;
- c) Os direitos e as obrigações das CONTRAENTES nas obras de urbanização, incluindo a cedência de parcelas para o domínio público, para passeios, espaços verdes, equipamento e infraestruturas;
- d) A perequação, com justa repartição dos benefícios e encargos entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes aos prédios abrangidos pelas UEPC.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

#### **(Sistema de Execução)**

A execução das UEPC é concretizada através do método de “Sistema de iniciativa dos interessados”, de acordo com o previsto no artigo 149.º do RJIGT.

### **CLAUSULA TERCEIRA**

#### **(Prioridade de concretização das Unidades de Execução)**

1. As Unidades de Execução têm a seguinte sequência, por ordem de prioridade:

- Primeira – Execução da Unidade 1;
- Segunda – Execução da Unidade 2;
- Terceira – Execução da Unidade 4;
- Quarta – Execução da Unidade 3.

2. A sequência da execução das unidades pode ser alterada de comum acordo pelas CONTRAENTES, desde que seja previamente autorizada pelo Município de Loures a alteração de prioridade de concretização das vias rodoviárias associadas às unidades de execução.

### **CLÁUSULA QUARTA**

#### **(Área e parcelas da Unidade de Execução)**

1. As UEPC abrangem uma área total de 776.862 m<sup>2</sup>, e situam-se na União das Freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, conforme delimitação assinalada na peça gráfica n.º 1 dos TR.

2. São mobilizados para a concretização da operação de reparcelamento, os prédios e as parcelas delimitados, cujas descrições e inscrições constam nos TR (3.5, pág. 21):

- a) **Parcela A** – Com a área de 443.000,00 m<sup>2</sup>, as parcelas A, C, D e E, que constituem parte do prédio descrito na Conservatória do Registo predial de Loures sob o n.º 371, da União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 15, da Secção BB1 (v. Doc. 1, anexo II), propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE;

- b) PARCELA B** – Com a área de 38.907,00 m<sup>2</sup>, referente ao prédio descrito na Conservatória do Registo predial de Loures sob o n.º 713, da União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 7, da Secção FF (v. Doc. 2, anexo II), propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE;
  - c) Parcela C** – Com a área de 4.160,00 m<sup>2</sup>, referente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 8501/20090602, da Freguesia de Loures e inscrito na Matriz predial da referida freguesia sob o artigo 8, da Secção B1B1 (v. Doc. 3, anexo II), propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE;
  - d) Parcela D** – Com a área de 4.920,00 m<sup>2</sup>, referente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 703/19860428, da Freguesia de Loures e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o n.º 9, da Secção B1B1 (v. Doc. 4, anexo II), propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE;
  - e) PARCELA E** – Com a área de 830.054,60 m<sup>2</sup>, referente a parte do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 179, da União das freguesias de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 8, da Secção FF, FF1 e FF2 (v. Doc. 5, anexo II), em regime de compropriedade sendo comproprietárias a SEXTA CONTRAENTE, na proporção de 2/5, e a TERCEIRA, QUARTA e QUINTA CONTRAENTES, na proporção de 1/5 cada.
3. São ainda mobilizadas para o reparcelamento as áreas de domínio público compreendidas na delimitação das UEPC.

#### **CLÁUSULA QUINTA**

##### **(Reestruturação fundiária e Operação de Reparcelamento)**

1. Os prédios e as parcelas referidas na cláusula anterior são agrupados para posterior divisão para adjudicação das parcelas resultantes aos primitivos proprietários bem como da parcela a ceder ao Município de Loures para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.
2. A divisão é realizada através de operação de reparcelamento, a qual deverá ter como referência o ensaio para desenho urbano constante da peça gráfica n.º 15 dos TR.
3. É da responsabilidade de cada um dos proprietários, a eliminação dos ónus e encargos existentes nas suas atuais parcelas, e que sejam suscetíveis de impossibilitar a realização da operação de reparcelamento.
4. Sem prejuízo do controlo prévio a que estão sujeitas as operações urbanísticas nos termos do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, o reparcelamento obedece aos parâmetros urbanísticos constantes das Unidades de Execução.
5. Aprovado o projeto de reparcelamento, é emitido pelo Município o respetivo título, que permitirá o registo das parcelas constituídas e a afetação dos espaços de domínio público.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **(Edificabilidade e cedências)**

1. A operação de parcelamento garante a edificabilidade, a área de implantação e as cedências, bem como o registo adequado das parcelas dela resultantes.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, a capacidade de edificação dentro da área delimitada para cada U.E., corresponde ao coeficiente 0.7, aplicado à mancha de qualificação de uso do solo que dela faz parte integrante, cujos cálculos dos valores constam nos TR (quadro “parâmetros urbanísticos por unidade de execução”, pág. 33) e do qual se decalcam:
  - a) **Unidade de Execução 1** – IMU (índice medio de utilização) de 0.283, que corresponde aproximadamente a uma área de 44.976,00 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento em solo para indústria e terciário, com um ICE (índice de cedência médio) de 2,102;
  - b) **Unidade de Execução 2** – IMU (índice médio de utilização) de 0.283, que corresponde aproximadamente a uma área de 71.352,00 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento em solo para indústria e terciário, com um ICE (índice de cedência médio) de 2,102;
  - c) **Unidade de Execução 3** – IMU (índice medio de utilização) de 0.283, que corresponde aproximadamente a uma área de 65.734,00 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento para uso habitacional, com um ICE (índice de cedência médio) de 2,102;
  - d) **Unidade de Execução 4** – IMU de 0.283, que corresponde aproximadamente a uma área de 37.939 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento para uso habitacional, com um ICE (índice de cedência médio) de 2,102.
3. As áreas acima descritas estão sujeitas a confirmação pelo levantamento topográfico a realizar no âmbito do desenvolvimento das operações urbanísticas para cada U.E., aplicando-se o respetivo IMU e ICM.
4. De acordo com o previsto no PDM de Loures, a edificabilidade resultante da compatibilidade das áreas de equipamento respeitantes à UE4, será concretizada até 25%, aplicado à edificabilidade gerada pela qualificação de solo confinante na mesma UE, salvaguardando uma adequada integração urbana.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **(Redistribuição da propriedade e Direitos)**

1. Os direitos de edificabilidade de cada proprietário são calculados em função dos direitos reais com que entram para as UEPC e avaliáveis em euros, nos termos a definir em documento a elaborar pelas SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES.
2. As TERCEIRA a SEXTA CONTRAENTES estabelecem como sua representante e interlocutora do Município a SEGUNDA CONTRAENTE, “ODIVEL-LAR, S.A.”.



**CLÁUSULA OITAVA**  
**(Obrigações do Município de Loures)**

Constituem obrigações da PRIMEIRA CONTRAENTE:

- a)** A promoção da concretização dos objetivos consagrados na SUOPG10 – Subunidade Operativa de Planeamento de Santo António dos Cavaleiros, prevista no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures.
- b)** A afetação de parte das parcelas cedidas no âmbito das UEPC, para a construção de um equipamento de nível supramunicipal, bem como a sua execução;
- c)** A execução de um espaço verde de fruição pela população das urbanizações das Unidades de Execução e das zonas limítrofes, em concretização da estrutura ecológica, nas parcelas de domínio municipal cedidas no âmbito do presente contrato;
- d)** A reabilitação das linhas de água;
- e)** Garantir a reserva de um espaço canal para Transporte Público em Sítio Próprio;
- f)** A criação de uma rede pedonal e ciclável com os objetivos definidos nos termos de referência das UEPC.

**CLÁUSULA NONA**  
**(Repartição de encargos)**

- 1.** Para efeitos do presente contrato, os encargos de urbanização compreendem todos os custos gerados com a concretização das UEPC.
- 2.** Constituem encargos da SEGUNDA, TERCEIRA, QUARTA, QUINTA e SEXTA CONTRAENTES:
  - a)** A execução das infraestruturas das unidades de execução, nos termos em que é definida nas cláusulas décima e décima primeira, designadamente:
    - i.** Todas as vias exigidas para concretização de cada Unidade Execução, conforme especificações constantes da peça gráfica n.º 14 dos TR;
    - ii.** A comparticipação na construção de estruturas de reforço ao abastecimento de água, que o município venha a considerar necessárias garantir, com fundamento em estudo,
    - iii.** A comparticipação na construção dos emissários necessários para ligação às infraestruturas dos novos lotes a constituir, tais como redes de esgotos que se mostrem necessárias.
    - iv.** As comparticipações referidas no ponto ii. e iii. terão em consideração as infraestruturas de abastecimento de água e os emissários já realizados.
  - b)** As demais obras de urbanização inerentes às quatro unidades de execução, conforme definidas na cláusula décima primeira e respetivas ligações às redes gerais;



- c) As obras de urbanização específicas das operações urbanísticas, designadamente arruamentos, reordenamento do espaço em benefício das condições de circulação pedonal e estacionamento;
  - d) As aquisições de serviços inerentes às unidades de execução, designadamente os projetos urbanísticos e projetos de infraestruturas;
  - e) A construção dos espaços verdes inerentes ao loteamento;
  - f) Proceder ao depósito de cauções que houver a prestar para garantia de boa execução de todas as obras de urbanização na forma prevista nas cláusulas décima primeira e décima terceira.
3. Com exceção da PRIMEIRA CONTRAENTE, ficam a suportar pelas demais partes, as despesas administrativas, na proporção da sua percentagem de participação nas unidades de execução, designadamente:
- a) Taxas devidas pela aprovação das operações urbanísticas, bem como outras despesas necessárias pela aprovação de projetos;
  - b) As despesas de contratualização de serviços inerentes à concretização das UEPC;
  - c) Taxas e Emolumentos de Notariado e Registo Predial;
  - d) Quaisquer outras taxas administrativas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

##### **(Infraestruturas e aprovação prévia dos projetos)**

1. Com exceção das infraestruturas viárias que constituem encargo da UE1, cuja conclusão poderá ocorrer até 3 anos após a emissão da respetiva licença de construção, a execução da rede viária, estrutural e secundária das UEPC deverá ocorrer no momento da execução de cada uma das unidades de execução.
2. Os projetos das infraestruturas urbanas, viárias e de subsolo, para toda a área das unidades de execução, devem estar aprovadas antes da concretização destas.
3. No caso de as infraestruturas servirem para benefício do desenvolvimento de novas edificações fora das unidades de execução, os proprietários dos prédios onde as mesmas se localizem/devam ser construídas são chamados a participar nos custos em acordo autónomo, mediante avaliação percentual do Município de Loures, baseado em estudo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

##### **(Obras de Urbanização)**

1. As obras de urbanização a que se refere o presente contrato são as obras de criação ou remodelação de infraestruturas que constituem encargo das Unidades de Execução e respetiva infraestruturização, bem como todas as inerentes a cada Unidade de Execução, destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações.

2. As obras de urbanização são submetidas a procedimento de licenciamento do Município e são tituladas por alvará, no qual se deverá fazer menção ao presente contrato.
3. O licenciamento e a execução das obras de urbanização que constituem Infraestruturas regem-se pelo disposto no RJUE e nas demais leis e regulamentos aplicáveis.
4. A caução para garantia da boa execução das obras de urbanização é prestada a favor do Município por garantias bancárias autónomas à primeira solicitação e abrange a totalidade das obras de urbanização em cada Unidade de Execução, devendo a parte relativa a cada uma das Unidades de Execução ser libertada, de forma fracionada, pela PRIMEIRA CONTRAENTE, nos termos previstos nos artigos 54.º e 87.º do RJUE.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** **(Cedências)**

1. Por conta das operações urbanísticas a aprovar e a concretizar nas UEPC, com a divisão realizada através de operação de reparcelamento são cedidas para o Município, de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos, as parcelas de terreno previstas em todas as UEPC, com área de 462.576 m<sup>2</sup> e que se encontram delimitadas na peça gráfica n.º 13 dos TR, destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.
2. Com a concretização das cedências, o Município fica imediatamente legitimado a exercer os poderes de autoridade do espaço, que por esta via se torna municipal, e a afetá-lo aos projetos do equipamento e espaço verde, bem como outros previstos nas UEPC.
3. Caso as UEPC não sejam concretizadas, por facto imputável às SEGUNDA, TERCEIRA, QUARTA, QUINTA e SEXTA CONTRAENTES, não haverá reversão da área de cedências decorrente das unidades de execução.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

##### **Caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização**

1. Com a deliberação de licenciamento das obras de urbanização, cuja execução é da responsabilidade das SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES, o órgão competente para a decisão estabelece o montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras.
2. O montante da caução é igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras de urbanização a executar, eventualmente corrigido pela Câmara Municipal nos termos do n.º 3 do artigo 54.º do RJUE.
3. Com a instrução do pedido de emissão do respetivo título urbanístico para a realização das obras de urbanização, as SEGUNDA A SEXTAS CONTRAENTES obrigam-se a prestar cauções no valor apurado nos termos dos números anteriores, as quais se manterão válidas até à receção definitiva das obras de urbanização, não podendo ser anuladas ou alteradas sem o consentimento da PRIMEIRA CONTRAENTE.

4. O montante das cauções pode ser reforçado ou reduzido nos termos do n.º 4 do artigo 54.º do RJUE, sem prejuízo do conjunto de reduções efetuadas não poder ultrapassar 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização de cada uma das UE.
5. Após o decurso do respetivo prazo de garantia das obras de urbanização de cada uma das UE e na sequência de vistoria a realizar nos termos do artigo 87.º do RJUE e da receção definitiva, que ocorra das obras de urbanização, a PRIMEIRA CONTRAENTE obriga-se, mediante requerimento das SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES, a libertar, total ou parcialmente, as cauções referidas na presente cláusula.
6. Caso as SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES não cumpram as obrigações previstas no presente contrato, no que respeita à realização das obras de urbanização que ficam a seu cargo, a PRIMEIRA CONTRAENTE poderá acionar as cauções prestadas.
7. No caso de incumprimento de prazos para a realização de obras de urbanização inseridas na execução das UEPC, poderão ser ativados os mecanismos de substituição previstos no artigo 84.º do RJUE.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

##### **(Infraestruturas gerais)**

1. São consideradas infraestruturas gerais viárias das UEPC, para efeitos de TRIU, a via L1 – Ligação circular entre a E.N. 8 em Santo António dos Cavaleiros e a zona Loures nascente (inclui as rotundas R1 e R2) e a via T3 (Troços A – Interior à UE e B – Exterior à UE) – Ligação desde o nó do IC22 à Ponte de Frielas (anexo III);
2. São consideradas infraestruturas gerais não viárias, para efeitos de TRIU, a quota parte de reforço de infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem necessárias para reforço das infraestruturas gerais nesta área do território.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

##### **(Taxas)**

1. Sem prejuízo de eventuais isenções ou reduções nos termos da lei, a realização e o controlo prévio das operações urbanísticas está sujeita ao pagamento de taxas nos termos do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Loures.
2. As taxas devidas pelas SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES, às quais se aplicam as exceções e isenções previstas no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Loures e no Regulamento do Plano Diretor Municipal, serão reduzidas ao seu valor mínimo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

##### **(Controlo prévio das operações urbanísticas)**

1. As SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES comprometem-se a apresentar junto dos órgãos municipais competentes, os pedidos de controlo prévio a que estão sujeitas a realização das Operações Urbanísticas nas UEPC, devidamente instruídos de acordo com a legislação aplicável.

2. A PRIMEIRA CONTRAENTE compromete-se a proceder à apreciação e aprovação dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, de acordo com as disposições dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e nos prazos legalmente fixados.
3. A PRIMEIRA CONTRAENTE compromete-se a diligenciar no sentido de serem respeitados pelos órgãos e serviços municipais os prazos procedimentais legalmente fixados, nomeadamente os relativos à aprovação dos projetos e à emissão dos alvarás necessários.
4. Os pedidos de controlo prévio respeitantes às operações urbanísticas promovidas pelas SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTES na área de intervenção da UEPC deverão ser instruídos com cópia do presente contrato.
5. As obrigações assumidas pelas CONTRAENTES no âmbito do presente contrato não afastam a aplicação das normas legais e regulamentares aplicáveis aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

##### **(Poderes de Direção e de Fiscalização do Primeiro Contraente)**

A PRIMEIRA CONTRAENTE disporá, quanto à realização das obras previstas no presente contrato, dos poderes administrativos de fiscalização que legalmente lhe assistem, podendo realizar as ações que entenda necessárias para verificar o cumprimento do presente contrato e das normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

##### **(Cessão da posição contratual)**

1. Todos os direitos e obrigações fixados no presente contrato são atribuídos e assumidos, como decorrentes:
  - a) No caso do Município de Loures, de exercício dos poderes administrativos no ordenamento do território e urbanismo, e
  - b) Pelas demais partes, de proprietárias dos prédios identificados na cláusula quarta.
2. Com exceção do município, qualquer proprietário tem a faculdade de transmitir a terceiros a sua posição contratual, desde que, cumulativamente:
  - a) Seja em simultâneo transmitida a propriedade do imóvel inserido na área de intervenção das UEPC;
  - b) O cessionário aceite sem reservas as obrigações previstas no presente contrato;
  - c) Seja comunicada ao município a cessação da posição contratual;
  - d) Se mantenham as garantias prestadas, ou sejam prestadas outras, aceites por declaração escrita do Município, nas seguintes condições:
    - i) As garantias prestadas tenham natureza idêntica;
    - ii) Sejam de valor idêntico ou superior;

- iii) Sejam possíveis de ser acionadas pelo município nas mesmas condições e prazo que as anteriormente prestadas.
3. Para efeitos do disposto na presente cláusula, os atuais proprietários obrigam-se a informar os futuros adquirentes das parcelas das obrigações que sobre si impendem, dando conhecimento, designadamente, do conteúdo do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA**  
**(Alteração do Contrato)**

1. O presente contrato pode ser modificado por acordo das partes, ou por decisão judicial.
2. Quaisquer alterações ao presente contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito e assinadas por todas as partes, com a menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA**  
**(Notificações e comunicações)**

1. Todas as notificações e comunicações entre as CONTRAENTES relativas ao presente contrato são feitas por correio eletrónico, via postal, por meio de carta registada, e endereçadas para as moradas acima indicadas, ou para outras que, pelo mesmo meio, venham a ser indicadas por alguma CONTRAENTE em substituição daquelas.
2. Para efeitos do disposto no artigo anterior são interlocutores

Pelo Município de Loures: – O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística:

Arq.º Luís Carvalho  
Morada: Rua Ilha da Madeira, n.º 4 – Loures  
Telefone: 21 115 16 63  
E-mail: geral@cm-loures.pt  
dpgu@cm-loures.pt

Pela ODIVEL-LAR, S.A., por si e em representação das TERCEIRA a SEXTA CONTRAENTES:

Arq.º Rui Rosa  
Morada: Avenida D. João II, n.º 30, 4.º-A, 1998-017 Lisboa  
E-mail: rui.rosa@grupolopesrosa.pt

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**  
**(Deveres de Colaboração)**

1. As CONTRAENTES, na qualidade em que intervêm, aceitam de boa-fé o presente contrato nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas,

bem como a prestar reciprocamente toda a colaboração que se revele necessária à boa, regular e célere execução do mesmo.

2. Na execução do presente contrato, as partes devem ainda agir reciprocamente de acordo com a boa-fé e cumprindo os deveres acessórios de lealdade, informação e colaboração.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA**  
**(Interpretação resolução de conflitos)**

1. Em tudo o que presente contrato for omissa rege a legislação aplicável.
2. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, durante o prazo máximo de 30 dias úteis contados da data em que qualquer uma das CONTRAENTES envie à outra parte notificação para esse efeito.
3. Na ausência de acordo, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA**  
**(Caducidade)**

1. O presente contrato de urbanização caduca no prazo de 12 anos após a sua assinatura, se os projetos das obras de urbanização da última unidade de execução não se mostrarem aprovados pelo Município de Loures.
2. As UEPC obedecem a uma calendarização, constante no anexo III ao presente contrato de urbanização, de acordo com a prioridade de execução definida na cláusula terceira.
3. A caducidade opera após a notificação de uma das partes às demais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA**  
**(Registo e Vigência)**

1. O presente contrato de urbanização deverá fazer parte integrante do alvará de loteamento a emitir no âmbito das UEPC, integrando as condições de aprovação da respetiva operação, e ser objeto de registo nas situações legalmente previstas.
2. O presente contrato produz efeitos a partir da data da sua assinatura.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA**  
**(ANEXOS)**

Constituem anexos ao presente contrato e dele fazem parte integrante depois de rubricados pelas partes, os seguintes anexos:

**Anexo I** – Termos de Referência das UEPC;

**Anexo II** – Certidões Prediais e cadernetas prediais;

**Anexo III** – Planta das Infraestruturas gerais viárias;

**Anexo IV** – Calendarização da execução das UEPC.

Celebrado em sextuplicado, em Loures, aos \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, destinando-se cada um dos exemplares do protocolo a cada uma das CONTRAENTES. -----

**PRIMEIRA CONTRAENTE**

\_\_\_\_\_  
( )

**SEGUNDA a SEXTA CONTRAENTE**

\_\_\_\_\_  
( )