

Minuta de CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

ENTRE:

Município de Coimbra (doravante designado por **Município** ou **Primeiro Outorgante**), Pessoa Coletiva n.º 506 415 082, com sede na Praça 8 de Maio, em Coimbra, neste ato representado por José Manuel Monteiro de Carvalho e Silva, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato;

E

J. Paiva 7 Fontes Investimentos Imobiliários, Lda. (doravante designada por **Segunda Outorgante**), Pessoa Coletiva n.º, com sede, em Coimbra, neste ato representada por na qualidade de Gerentes, com poderes para o ato, conforme consta da Certidão Permanente n.º

E

Imobiliária Patrocínio Tavares, S.A. (doravante designada por **Terceira Outorgante**), Pessoa Coletiva n.º, com sede, em Coimbra, neste ato representada por na qualidades de gerentes, com poderes para o ato, conforme consta da Certidão Permanente n.º

Considerando que:

- a) O **Primeiro Outorgante** detém atribuições na promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, nomeadamente no ordenamento do território e urbanismo, competindo-lhe aprovar as normas, delimitações, medidas e outros atos previstos nos regimes do ordenamento do território e urbanismo;

- b) A **Segunda Outorgante e Terceira Outorgantes**, em diversas interações com o **Município**, manifestaram interesse em urbanizar os seus prédios, identificados nas alíneas i) a j) dos presentes considerando;
- c) Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 134.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM), a **Câmara Municipal** pode condicionar o aproveitamento urbanístico de terrenos ou prédios, através da delimitação de planos de urbanização e ou de pormenor, **unidades de execução** ou programas de ação territorial, quando se justificar que tais intervenções devem ser suportadas por uma solução integrada de conjunto;
- d) A delimitação de **unidades de execução** como instrumentos de execução dos Planos, visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e em conformidade com o acordado entre os proprietários por ela abrangidos, com uma justa repartição de benefícios e encargos;
- e) A solução urbanística de base foi desenvolvida pelas **Segunda e Terceira Outorgantes**, proprietários dos terrenos abrangidos, em estreita colaboração com o **Município**;
- f) É dado cumprimento ao RPDM atualmente em vigor;
- g) Subsiste o interesse público numa intervenção urbanística harmoniosa e articulada, salvaguardando a qualidade e coerência do espaço público, das infraestruturas, do ambiente, bem como do enquadramento urbanístico e da mobilidade, visando o correto ordenamento do território e a qualidade de vida da população;
- h) Permanece o interesse privado das **Segunda e Terceira Outorgantes** numa solução conjunta que garanta a justa repartição de benefícios e encargos, em conformidade com o acordado entre si;
- i) A **Segunda Outorgante** é proprietária do prédio urbano ..., sito em ... no concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o n.º ... e tem as seguintes confrontações: ...;
- j) A **Terceira Outorgante** é proprietária do prédio urbano ..., sito em ..., no concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o n.º ..., e tem as seguintes confrontações: ...;
- k) A **unidade de execução** em causa no presente Contrato de Urbanização integra também duas áreas de domínio público municipal, situando-se num troço da Rua Aníbal de Lima e

parte do extremo sul da rua Adriano Correia de Oliveira, abrangendo uma área de 2.615m² no seu conjunto, que se manterá com essa dominialidade;

- l) A realização da operação urbanística em causa, através de uma **unidade de execução**, pelo sistema de **Iniciativa dos interessados**, tendo em conta a centralidade do local e a sua proximidade com equipamentos de importância nacional, trará diversas vantagens de interesse coletivo e público, nomeadamente, para o funcionamento do Sistema de Mobilidade do Metro Mondego.

As **Partes Outorgantes** aceitam e reciprocamente acordam celebrar o presente Contrato de Urbanização, do qual fazem parte integrante os respetivos Anexos e se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

Âmbito de aplicação

O presente Contrato é celebrado ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 149.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, tendo em vista a definição dos direitos e obrigações de todas as **Partes Outorgantes** envolvidas relativamente às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização a executar na área abrangida pela **Unidade de Execução 7 Fontes** (Unidade de Execução), incluindo-se os correspondentes custos a suportar.

Cláusula Segunda

Âmbito territorial e identificação dos prédios

1. A **Unidade de Execução** encontra-se delimitada conforme representado no **Anexo 3**, localiza-se na freguesia de Santo António dos Olivais e abrange uma área de 6,2ha.
2. Na operação urbanística decorrente da unidade de execução participam os prédios identificados nas alíneas i) a j) dos considerandos, da propriedade da **Segunda e Terceira Outorgantes**.

Cláusula Terceira

Objeto

1. O presente Contrato regula as relações entre as **Partes Outorgantes**, designadamente:
 - a) A definição do aproveitamento dos terrenos destinados à urbanização e edificação, em face das prescrições do RPDM atualmente em vigor;

- b) As obrigações das **Partes Outorgantes** relativamente à execução e custos das operações urbanísticas necessárias, designadamente, a operação de reparcelamento, as obras de edificação e as obras de urbanização, bem como o faseamento e prazos para a sua execução;
- c) O sistema de execução a adotar;
- d) A repartição de benefícios e encargos, em função do acordado, por escrito, entre a **Segunda e Terceira Outorgantes**;
- e) A implementação da **Unidade de Execução** através do licenciamento da operação de reparcelamento necessária à constituição de lotes e parcelas previstos, da execução das obras de urbanização e da construção dos edifícios a edificar nos respetivos lotes.

Cláusula Quarta

Obrigações das Partes

1. A Segunda e Terceira Outorgantes:

- a) Aceitam integrar os seus prédios, devidamente identificados nas alíneas i) a j) dos Considerandos, na área de intervenção da Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento;
- b) Obrigam-se a praticar todos os atos e a promover todos os procedimentos necessários relativos ao registo predial das parcelas que lhes venha a caber, em conformidade com o acordado, por escrito.

2. O Primeiro Outorgante compromete-se a:

- a) Cooperar com a **Segunda e Terceira Outorgantes** com vista à boa execução da operação de reparcelamento e das obras de urbanização e de edificação;
- b) Suportar as despesas resultantes da celebração e execução do presente Contrato, ainda que a unidade de execução resulte do sistema de **Iniciativa dos interessados**;
- c) Aprovar os projetos e licenciar as obras, da responsabilidade da Segunda Outorgante, nos termos legais e regulamentares em vigor;
- d) Assegurar a manutenção das infraestruturas urbanísticas e do espaço público, após a conclusão e receção das obras, ainda que faseadas;
- e) Assegurar a articulação paisagística e funcional com os equipamentos existentes na envolvente, confinantes à área de intervenção, designadamente a sua ligação pedonal.

3. A Segunda Outorgante assume, em exclusivo, a sua responsabilidade:

- a) Pela prática de todos os atos relativos aos procedimentos de controlo prévio aplicáveis, bem como pelo pagamento das respetivas taxas e compensações, designadamente:
- i) A elaboração e submissão à Câmara Municipal dos projetos de reparcelamento, infraestruturas e espaço público decorrentes da solução urbanística aprovada para a Unidade de Execução, bem como os custos a estes inerentes;
 - ii) A elaboração e submissão à Câmara Municipal dos projetos de edificação necessários, de acordo com a operação de reparcelamento;
 - iii) O pagamento das taxas administrativas e urbanísticas, bem como as compensações devidas, e demais encargos.
- b) Pela execução de todas as obras e custos a estas inerentes, incluindo:
- i) O acesso sul aos Hospitais da Universidade Coimbra sob plataforma de espaço público, garantindo canal dedicado para o Sistema de Mobilidade Metro Mondego entre o Hospital e a rotunda na via distribuidora;
 - ii) O acesso, por via de atravessamento pedonal elevado, a estacionamento público, em silo, localizado na parcela da Unidade de Execução a norte da via distribuidora.
 - iii) A execução das obras de urbanização, designadamente infraestruturas e espaço público, nos termos dos projetos aprovados e nos prazos previstos;
 - iv) O cumprimento de todas e quaisquer obrigações e condições que resultem, direta ou indiretamente, do presente contrato ou das suas eventuais alterações.

Cláusula Quinta

Incentivos

No caso de reconhecimento de interesse municipal, nomeadamente a execução das obras de interesse coletivo, mencionadas no Ponto 3 da Cláusula Quarta, podem ser atribuídos incentivos materializados na redução das taxas previstas no RMUE.

Cláusula Sexta

Lugares de estacionamento

Devem ser garantidos lugares de estacionamento privados de uso público, a materializar em Cave, na Parcela C, a norte da via distribuidora principal, acessíveis por via pedonal a partir das demais Parcelas, de forma a garantir os valores indicados para o estacionamento público.

Cláusula Sétima

Custos das Obras de Urbanização

As obras de urbanização terão um custo estimado de cerca de 1.940.000€, nos termos do quadro seguinte:

INFRAESTRUTURAS	Custo estimado (€)
viárias	1.040.000€
rede pluvial	109.800€
rede residual doméstica	105.900€
rede de abastecimento de água	102.800€
rede de abastecimento gás	160.000€
rede energia elétrica	323.000€
rede telecomunicações	98.500€
equipamento de estacionamento em cave com 5000m2	1.750.000€
total	

Cláusula Oitava

Sistema de execução

A Unidade de Execução assume o sistema de **Iniciativa dos interessados**, de acordo com o previsto no RJIGT, a pedido dos particulares, aqui designados por **Segunda e Terceira Outorgantes**, com a participação do **Município**, aqui designado por **Primeiro Outorgante**, que atuam coordenadamente, de acordo com a respetiva programação – faseamento e calendarização – estabelecida no presente Contrato.

Cláusula Nona

Sistema de perequação

O sistema de perequação resultará do acordado, por escrito, entre a **Segunda e Terceira Outorgantes**.

Cláusula Décima

Faseamento e calendarização

1. A Unidade de Execução, incluindo a materialização das obras de urbanização e de edificação nos respetivos lotes, deve ficar concluída no prazo máximo de 6 (seis) anos, contados a partir da data da última assinatura dos Outorgantes do presente Contrato.
2. O prazo referido no Ponto anterior poderá ser objeto de suspensão ou de interrupção, nos termos gerais de Direito, sempre que se verifique uma anormal concretização dos prazos previstos para a decisão no âmbito dos respetivos procedimentos administrativos.
3. Após a conclusão das obras de urbanização, os Lotes e ou Parcelas destinadas à construção devem ser mantidos em boas condições de higiene, salubridade e controlo fitossanitário, e não podem, em momento algum, representar quaisquer riscos para as pessoas e bens.
4. É admitida a possibilidade de realização autónoma das obras de urbanização das três áreas geográficas distintas:
 - Zona Sul poente, Parcela A, Rua Aníbal de Lima e acesso sul Hospitais da Universidade de Coimbra, incluindo a via Sistema de Mobilidade Metro Mondego;
 - Zona Sul nascente, Parcela B, acessos associados a rotunda no extremo norte da Avenida Bissaya Barreto;
 - Zona Norte, Parcela C, espaços a norte da via distribuidora principal que atravessa a Unidade de Execução.
5. Prevê-se a execução faseada, por Lotes, das obras de edificação.

Cláusula Décima Primeira

Garantia de Boa Execução

1. A boa execução dos trabalhos relativos às obras de urbanização é garantida pela prestação de caução, a prestar apenas pela **Segunda Outorgante**, nos termos legais e regulamentares em vigor;
2. A caução referida no Ponto anterior pode ser:
 - a) Materializada pela hipoteca de Lote(s) cuja propriedade é da **Segunda Outorgante**;
 - b) Reduzida, de forma faseada, após boa receção das obras.

Cláusula Décima Terceira

Alterações

1. O presente Contrato constitui um Acordo integral entre as Partes Outorgantes.
2. Qualquer alteração, modificação ou aditamento ao presente Contrato deve ser efetuada por escrito e assinada por todas as **Partes Outorgantes**, com expressa indicação das cláusulas aditadas e ou modificadas.

Cláusula Décima Quarta

Cessão da posição contratual

1. A **Segunda** e ou **Terceira Outorgantes**, apenas podem ceder a terceiro a sua posição contratual com o prévio consentimento da **Primeira Outorgante**, por escrito, desde que:
 - a) O cessionário assuma, expressa e integralmente, os compromissos contratuais assumidos pelo cedente no presente Contrato;
 - b) A cessão da posição contratual não comprometa o cumprimento integral do presente Contrato;
2. A cessão da posição contratual produz efeitos após notificação à(s) outra(s) **Parte(s) Outorgante(s)**, mediante carta registada com aviso de receção com um mínimo de 15 (quinze) dias de antecedência, a contar da data de escritura.
3. Na notificação referida no Ponto anterior, deve constar a identificação e contactos do cessionário e deve ser acompanhada de declaração de aceitação sem quaisquer reservas do presente Contrato.
4. A cessão da posição contratual não extingue o presente Contrato, substituindo-se apenas o cedente pelo cessionário.

Cláusula Décima Quinta

Notificações

1. Todas as comunicações efetuadas entre as **Partes Outorgantes** deverão ser endereçadas para as moradas constantes no presente Contrato, exceto se tiver sido indicada, por escrito, morada diversa às outras **Partes**, mediante carta registada com aviso de receção;
2. Se for nomeado um interlocutor pela **Segunda** e ou **Terceira Outorgantes**, para a sua representação, todas as comunicações devem ser-lhe igualmente endereçadas.

Cláusula Décima Sexta

Litígios

Para a apreciação e resolução de qualquer litígio emergente da interpretação e ou execução do presente Contrato, é competente o Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula Décima Sétima

Validade

O presente Contrato entra em vigor a partir da data da última assinatura das **Partes Outorgantes** até à execução integral de todas as operações urbanísticas nele previstas.

Cláusula Décima Oitava

Tratamento de Dados Pessoais

1. Todas as **Partes Outorgantes** se comprometem, no âmbito do presente Contrato, a garantir que o tratamento de dados pessoais e as medidas técnicas e organizativas de proteção de dados pessoais estão em conformidade com as normas legais aplicáveis, designadamente com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados e com a Lei de Proteção de Dados Pessoais.
2. O tratamento de dados pessoais a realizar pelas **Partes Outorgantes** têm como finalidade exclusiva a execução objeto do presente Contrato e está fundamentado na gestão da relação contratual ou no cumprimento de obrigações legais.

Cláusula Décima Nona

Anexos

Do presente Contrato fazem parte integrante o documento “**Unidade de Execução 7 Fontes**” e respetivos **Anexos**, a saber:

- **Anexo 1** - Proposta de Delimitação de Unidade de Execução;
- **Anexo 3** - Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro;
- **Anexo 4** - Planta de Cedências;
- **Anexo 5** - Planta de Transformações Fundiárias;
- **Anexo 6** - Planta de Limite das Obras de Urbanização;
- **Anexo 7** - Planta da Solução Urbanística;
- **Anexo 8** - Planta Síntese;

- **Anexo 9** - Perfis
- **Anexo 10** - Quadros Síntese de Viabilidade Urbanística;

Celebrado em triplicado, em Coimbra, no dia _____ de _____ de 2025, destinando-se cada um dos exemplares a cada uma das Partes Outorgantes.

O Primeiro Outorgante,

(Município de Coimbra, representado pelo Presidente da Câmara Municipal)

A Segunda Outorgante,

(J. Paiva 7 Fontes Investimentos Imobiliários, Lda., representada pelos seus gerentes:)

A Terceira Outorgante,

(Imobiliária Patrocínio Tavares, S.A., representada pelos seus Administradores:)