

## Minuta de CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

### ENTRE:

**Município de Coimbra** (doravante designado por **Município** ou **Primeiro Outorgante**), Pessoa Coletiva com o 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, Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato;

### E

**Solumprogress, Lda.** (doravante designada por **Segunda Outorgante**), Pessoa Coletiva n.º 516 706 365, com sede na Avenida Fernão de Magalhães, 619, 1.º, Sala 1.15, em Coimbra, neste ato representada por José Manuel Bugalhão Carrilho e Francisco Manuel Pereira Batista—seus gerentes, com poderes para o ato, conforme consta da Certidão Permanente nº 1626-3448-0758;

José Manuel Ferreira Gonçalves, Dália Margarida Duque Ferreira Marques Gonçalves, Luís Miguel Ventura Silva Rodrigues e Maria Fátima Malveiro Sobral Rodrigues (doravante designados por **Terceiros Outorgante**) ([identificação completa e morada a preencher na versão final do contrato](#));

José Manuel Ferreira Gonçalves e Dália Margarida Duque Ferreira Marques Gonçalves (doravante designados por **Quartos Outorgantes**) ([identificação completa e morada a preencher na versão final do contrato](#));

Carlos Dias Duarte, António Pedro da Costa Duarte, António José da Costa Duarte, Rufino Pereira Forte, Tiago Duarte Pereira Forte, Bruna Duarte Pereira Forte, Fausto Manuel da Costa Duarte, Maria do Rosário da Cunha Duarte e João Carlos da Costa Duarte (doravante designados por **Quintos Outorgantes**) ([identificação completa e morada a preencher na versão final do contrato](#));

Conjuntamente designados por **“Partes Outorgantes”**, sendo que os Terceiros, Quartos e Quintos Outorgantes são, neste contrato, representados pela empresa **Imofran, Lda.**, Pessoa Coletiva com o n.º 517 220 881, com sede na Rua dos Ratinhos, 3020-927 Coimbra, representada por Artur Miguel Balocas Francisco, na qualidade de gerente, com poderes para o ato, conforme Certidão Permanente nº \_\_\_\_\_; e Procuração [XXXXXXX](#), datada de [XX/XX/XXXX](#),

Considerando que:

- a) A **Primeira 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, Terceiros Outorgantes, Quartos Outorgantes e Quintos Outorgantes**, em diversas interações com o **Município**, manifestaram interesse em urbanizar os seus prédios, identificados nas alíneas x) a y) dos presentes considerandos;
- c) A **Câmara Municipal** pode, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 134.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), condicionar o aproveitamento urbanístico de terreno (s) e ou prédio(s), através da delimitação de planos de urbanização e de pormenor, **unidades de execução**, ou programas de ação territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto;
- d) Por deliberação n.º 1723/2023, em reunião de câmara de 16 de outubro de 2023, foi aprovado o **Estudo Urbanístico para a Solum Sul – Casa Branca**, assumido como orientador de futuras operações urbanísticas para uma área de grande centralidade, onde irá situar-se uma paragem do Metro Mondego;
- e) Este estudo urbanístico foi aprovado em Assembleia Municipal de 22 de janeiro de 2024;
- f) A delimitação de unidades de execução, como instrumentos de execução dos planos, visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- g) A solução urbanística de base foi desenvolvida pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Coimbra (CMC), em estreita colaboração com os proprietários envolvidos;
- h) O estudo urbanístico já previa uma materialização faseada, designadamente, através de unidades de execução, por agrupamento e articulação entre os proprietários contíguos;
- i) É dado cumprimento ao PDM atualmente em vigor;
- j) Subsiste o interesse público numa intervenção urbanística harmoniosa e articulada, salvaguardando a qualidade e coerência do espaço público, das infraestruturas, do

ambiente, do enquadramento urbanístico e da mobilidade, visando o correto ordenamento do território e a qualidade de vida da sua população;

- k) Permanece o interesse privado dos proprietários numa solução conjunta que garanta a justa repartição de benefícios e encargos;
- l) O **Primeiro Outorgante** é proprietário do prédio urbano identificado com o n.º 9, sito na freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana n.º 11574 e registada na Conservatória do Registo Predial de Coimbra com o n.º 8741, e tem seguintes confrontações: norte e nascente com arruamento projetado; sul com Osvaldo Colaço; poente com caminho de ferro.
- m) O **Segundo Outorgante** é proprietário do prédio urbano identificado com o n.º 10, sito em Casal do Alvor, Casa Branca, da freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 14407 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o nº 5372/19840529, e tem as seguintes confrontações: a norte com Carlos Duarte Silvério, a sul com Maria Duarte, a nascente com caminho público e a poente com caminho de ferro;
- n) Os **Terceiros Outorgantes** são proprietários do prédio urbano identificado com o n.º 12, sito na Casa Branca, da freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 9055 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o nº 3465/19940224, e tem as seguintes confrontações: a norte com Manuel Silvério, a sul com Luís Duarte, a nascente com caminho público e a poente com linha férrea;
- o) Os **Quartos Outorgantes** são proprietários dos prédios urbanos identificados com os n.ºs 13 e 14, situando-se o prédio n.º 13, na Casa Branca, da freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 9309 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o n.º 3463/19940224, e tem as seguintes confrontações: a norte com proprietário, a sul com Joaquim Duarte, a nascente com proprietário e a poente com proprietário; e o prédio n.º 14, na Casa Branca, da freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 9310 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o nº 3464/19940224, e tem as seguintes confrontações: a norte e poente com a empresa “Construções Correia & Marques, Limitada”, a sul com Joaquim Duarte e a nascente com estrada;

- p) Os **Quintos Outorgantes** são proprietários do prédio rústico identificado com o n.º 15, sito na Casa Branca, da freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 1913 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o n.º 7020/20050524, e tem as seguintes confrontações: a norte com Maria de Lurdes Duarte, a sul e nascente com caminho e a poente com linha férrea; e do prédio urbano identificado com o n.º 16, sito na Casa Branca, da freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 932 e descrito na CRPC sob o n.º 7548/20071129, e tem as seguintes confrontações: a norte com José Maria França, a sul e poente com Caminhos de Ferro Portugueses e a nascente com estrada;
- q) A unidade de execução íntegra, também, uma área de domínio público municipal de 6.178,5 m<sup>2</sup>, que se manterá com essa dominialidade, provenientes de cedências no âmbito dos Alvarás de Loteamento n.ºs 400, 426 e 512, e uma área de 1.818,0 m<sup>2</sup> provenientes de uma expropriação efetuada pela IP - Infraestruturas de Portugal, S.A., para a implantação do Canal do Metro Mondego e de uma paragem do Metro Mondego da Solum.
- r) A oportunidade da operação urbanística, através de uma unidade de execução pelo sistema de cooperação, tendo em atenção a centralidade do local, as obras em curso para a implantação do Sistema de Mobilidade do Metro Mondego e a vontade das Partes.

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

#### **Cláusula Primeira**

##### **Âmbito de aplicação**

O presente contrato é celebrado ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 150.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e visa a definição dos direitos e obrigações recíprocas que as **Partes Outorgantes** assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização e aos correspondentes custos, bem como a cedência dos terrenos necessários à implantação daquelas obras, a executar na área abrangida pela Unidade de Execução da Solum Sul – Casa Branca, afetando os prédios identificados na Cláusula 2.ª e nos considerando *supra*.

## Cláusula Segunda

### Âmbito territorial e identificação dos prédios

1. A Unidade de Execução da Solum Sul – Casa Branca (Unidade de Execução), cuja delimitação está representada nos Anexo II, localiza-se na freguesia de Santo António dos Olivais e abrange uma área de 26 490,04 m<sup>2</sup>.
2. Nesta operação urbanística participam os prédios identificados nas alíneas m) a p) dos considerandos, da propriedade dos **Segundo, Terceiros, Quartos e Quintos Outorgantes**.

## Cláusula Terceira

### Objeto

O presente Contrato regula as relações entre as **Partes Outorgantes**, designadamente:

- a) Definir o aproveitamento dos terrenos destinados à urbanização e edificação, em face das prescrições do PDM atualmente em vigor;
- b) Estabelecer as obrigações das **Partes Outorgantes** relativamente à execução 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) Determinar o sistema de execução a adotar;
- d) Determinar, em função das **Partes Outorgantes** envolvidas, os mecanismos de perequação, que garantam a justa repartição de benefícios e encargos;
- e) Implementar a 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. Todas as **Partes Outorgantes**:

- a) Aceitam integrar os respetivos prédios, devidamente identificados nas alíneas l) a p) dos Considerandos, na área de intervenção da Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento;
  - b) Obrigam-se a praticar os atos necessários e promover todos os procedimentos da sua responsabilidade relativos ao registo predial das parcelas que respetivamente lhes são destinadas, aquando do registo operação de reparcelamento na CRPC, assumindo as respetivas despesas.
2. O **Primeiro Outorgante** compromete-se a:
- a) Cooperar com os restantes outorgantes para a boa execução da operação de reparcelamento, obras de urbanização e edificação;
  - b) Suportar as despesas resultantes da celebração e execução do presente Contrato;
  - c) Autorizar e ou licenciar, nos termos legais e regulamentares em vigor, quer os projetos, quer as obras, da responsabilidade das outras **Partes Outorgantes**, no cumprimento dos requisitos legalmente exigidos;
  - d) Assegurar a manutenção das infraestruturas e espaço público, após a conclusão destas obras e receção das mesmas, mesmo que faseadamente;
3. Os **Segundo, Terceiros, Quatros e Quintos Outorgantes** comprometem-se a:
- a) Assumir todos os custos atinentes aos procedimentos de controlo prévio aplicáveis à aprovação de todos os projetos necessários, bem como os custos resultantes da execução das obras de urbanização, incluindo a rotunda a construir no limite norte da Unidade de Execução, em regime de perequação acordado entre os mesmos;
  - b) Elaborar e submeter à Câmara Municipal os projetos de reparcelamento, infraestruturas e espaço público que decorrerem da solução urbanística aprovada para a Unidade de Execução;
  - c) Elaborar e submeter à Câmara Municipal de Coimbra os projetos de edificação necessários, de acordo com a operação de reparcelamento;
  - d) Assumir o pagamento das taxas administrativas e urbanísticas devidas, na proporção da capacidade edificatória atribuída a cada uma das **Partes Outorgantes**;
  - e) Executar as obras de urbanização, designadamente infraestruturas e espaço público, nos termos dos projetos aprovados e nos prazos previstos;

### **Cláusula Quinta**

#### **Áreas verdes**

1. A área verde a nascente da linha, será cedida para uso público.
2. A gestão e ou manutenção da área verde referida no Ponto 1. ficará a cargo dos proprietários dos Lotes 3, 4 e 5.

### **Cláusula Sexta**

#### **Lugares de estacionamento**

Deverão ser garantidos lugares de estacionamento privados de uso público, a localizar em C/V, de forma a garantir os valores mínimos para o estacionamento público.

### **Cláusula Sétima**

#### **Custos das Obras de Urbanização**

As obras de urbanização terão um custo estimado de cerca de 1 (um) milhão de euros, nos termos do quadro seguinte:

<b>INFRAESTRUTURAS</b>	<b>Custo estimado (€)</b>
viárias	411 783,81
rede pluvial	53 514,15
rede residual doméstica	27 985,20
rede abastecimento de água	38 574,56
rede abastecimento gás	18 704,34
rede energia elétrica	373 180,65
rede telecomunicações	47 188,50
<b>total</b>	<b>970 931,21</b>

### **Cláusula Oitava**

#### **Sistema de execução**

A Unidade de Execução assume o sistema de cooperação, de acordo com o previsto no RJIGT, sendo a de iniciativa do **Município**, com a participação dos particulares interessados, que atuam coordenadamente de acordo com a respetiva programação – faseamento e calendarização – estabelecida no presente Contrato.

### **Cláusula Nona**

#### **Sistema de perequação**

1. O sistema de perequação é garantido pelo acordo entre os **Segundo, Terceiros, Quartos e Quintos Outorgantes**, em termos de capacidade edificatória e obras de urbanização;
2. As **Partes Outorgantes** acordam que haja lugar à perequação compensatória relativamente a taxas, cedências e compensações;

### **Cláusula Décima**

#### **Faseamento e calendarização**

1. A Unidade de Execução, incluindo a materialização das obras de urbanização e a edificação nos respetivos lotes, deve ficar concluída no prazo máximo de 6 (seis) anos, contados a partir da última assinatura do presente Contrato.
2. O prazo referido no Ponto 1. 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 procedimentos administrativos respetivos.
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 risco para as pessoas e bens, designadamente na área imediatamente envolvente.
4. É admitida a possibilidade de construção faseada da Unidade de Execução, em duas fases correspondentes a áreas geográficas distintas:
  - Zona a nascente do Canal do Metro Mondego;
  - Zona a poente do Canal do Metro Mondego.



### **Cláusula Décima Primeira**

#### **Garantia de Boa Execução**

1. A boa execução dos trabalhos relativos às obras de urbanização é garantida pela prestação de caução, aplicável a cada um dos **Segundo, Terceiros, Quartos e Quintos Outorgantes**, nos termos das normas legais e regulamentares em vigor;
2. A caução referida no Ponto 1. pode ser reduzida, de forma faseada, após boa receção das obras.

### **Cláusula Décima segunda**

#### **Acompanhamento**

1. No prazo de 15 dias após a última assinatura do presente Contrato o **Primeiro Outorgante** designará um gestor de contrato que acompanhará todos os trabalhos previstos;
2. Ao **Primeiro Outorgante** assiste-lhe o poder de fiscalização das obras, legalmente previsto.
3. Os **Segundo, Terceiros, Quartos e Quintos Outorgantes** podem indicar um único interlocutor, que os represente perante o Município, nos termos e para os efeitos estabelecidos no presente Contrato.

### **Cláusula Décima Terceira**

#### **Alterações**

O presente Contrato constitui um acordo integral entre as Partes Outorgantes e qualquer alteração, modificação ou aditamento ao mesmo deverá ser feita por escrito e assinada por todas as **Partes**, com expressa indicação das cláusulas aditadas e ou modificadas.

### **Cláusula Décima Quarta**

#### **Cessão da posição contratual**

3. As **Partes Outorgantes**, têm a faculdade de transmitir a terceiro a sua posição contratual, nos termos do disposto no artigo 424.º e ss. do Código Civil, 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;
  - c) A cessão da posição contratual produz efeitos após notificação às outras Partes Outorgantes, mediante carta registada com aviso de receção com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência a contar da data de escritura, com a identificação e contactos do cessionário e acompanhada de declaração de aceitação 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 morada diversa às outras **Partes**, mediante carta registada com aviso de receção;
2. Se for nomeado um interlocutor pelos **Segundo, Terceiros, Quartos e Quintos Outorgantes**, para 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, será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### **Cláusula Décima Sétima**

##### **Validade**

O presente Contrato vigora desde a data da sua última assinatura até à execução integral de todas as operações urbanísticas nele previstas.

### Cláusula Décima Oitava

#### Tratamento de Dados Pessoais

1. Todas as partes neste contrato comprometem-se 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 jurídicas 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 jurídicas.

### Cláusula Décima Nona

#### Anexos

Faz parte integrante do presente Contrato o documento “Unidade de Execução da Solum – Casa Branca” e respetivos Anexos, a saber:

- Anexo I - Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro;
- Anexo II - Planta de Síntese;
- Anexo III – Planta de Transformações Fundiárias;
- Anexo IV - Planta de Cedências;
- Anexo V - Planta de Zonamento das Obras de Urbanização;

Celebrado em quintuplicado, em Coimbra, aos \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024, destinando-se cada um dos exemplares a cada uma das Partes Outorgantes.

O Primeiro Outorgante,

---

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



O Segundo Outorgante,

---

(Solumprogress, Lda., representado pelos seus gerentes: José Manuel Bugalhão Carrilho e Francisco Manuel Pereira Batista)

Os Terceiros, Quartos e Quintos Outorgantes

---

(Para este efeito representados por Imofran, Lda., na pessoa do seu gerente Artur Miguel Balocas Francisco)