



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

CONTRATO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ENTRE:

MUNICÍPIO DE LOULÉ, pessoa coletiva n.º 502 098 139, com sede na Praça da República, em Loulé, neste ato representado por Vítor Manuel Gonçalves Aleixo, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato nos termos legais, adiante designado por “**Primeiro Outorgante**”;

E

QUINTA DA OMBRIA – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, NIF 720 010 659, gerido pela **FUND BOX – SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**, com o número único de matrícula e pessoa coletiva n.º 502 810 696, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa - 2.ª Secção, com o capital social de € 600 000.00, com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre 1, 15.º Sala 2, freguesia de Campo de Ourique, concelho de Lisboa, neste ato representada por Cármen Rodrigues dos Santos e Joaquim Meirelles, na qualidade, respetivamente, de Vogal do Conselho de Administração e de Administrador Delegado, com poderes para o ato nos termos legais, adiante designada por “**Segundo Outorgante**”.

CONSIDERANDO QUE:

- A.** Em 6 de março de 2008 foi publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 47, sob o Aviso n.º 6701/2008, o Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Quinta da Ombria (doravante designado por “**PPNDTQO**” ou “**Plano**”), posteriormente alterado por adaptação e republicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 123, de 27 de junho de 2012, sob o Aviso n.º 8810/2012;
- B.** O PPNDTQO tem uma área de intervenção de aproximadamente 144 ha, incidindo sobre dois prédios, sítos em Morgado da Tôr ou Quinta da Umbria, nas então freguesias de Querença e de Tôr, descritos na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o número oitocentos e cinquenta e oito, barra, mil novecentos e noventa, onze, zero sete (858/19901107), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo número trezentos e vinte e seis (326) e na matriz predial rústica sob o artigo número quatro mil seiscentos e noventa e sete (4697), e sob o número



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]
[Handwritten mark]

dois mil setecentos e dezanove, barra, dois mil e um, zero quatro, zero cinco (2719/20010405), inscrito na matriz predial rústica sob o artigo número quatro mil seiscentos e sessenta e oito (4668), das respetivas freguesias.

- C. O **Segundo Outorgante**, único e legítimo possuidor e proprietário dos prédios acima descritos, pretende executar o respetivo Plano através da realização de uma operação de reparcelamento, nos termos e para os efeitos estabelecidos naquele Plano, ao abrigo do disposto nos artigos 131.º a 134.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 19 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT);
- D. O **Segundo Outorgante** procedeu ao emparcelamento dos dois prédios originais, descritos no antecedente Considerando B, tendo dessa operação resultado o prédio sito em Morgado da Tôr ou Quinta da Umbria, na atual freguesia de Querença, Tôr e Benafim, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o número cinco mil seiscentos e oitenta e cinco, barra, dois mil e doze, dez, vinte e nove (5685/20121029) e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo número cento e quarenta e quatro (144) e na matriz predial rústica sob os artigos número onze mil trezentos e doze (11312) e número onze mil duzentos e oitenta e quatro (11284), da respetiva freguesia;
- E. Em 6 de julho de 2012 foi emitido o Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2012 (Retificado em 9 de julho de 2012, com o Termo de Averbamento, de 27 de março de 2013 e o Aditamento de 25 de setembro de 2015), junto como **Anexo I** ao presente Contrato, cujas obras incidem sobre os prédios descritos no antecedente Considerando B;
- F. Em 9 de junho de 2015, o **Primeiro Outorgante** aprovou em reunião de Câmara, a operação de reparcelamento acima referida, tendo sido emitido o correspondente Alvará de Reparcelamento (Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015, junto como **Anexo II** ao presente Contrato).
- G. O presente Contrato pretende regular as relações entre os Outorgantes, com vista à plena concretização dos efeitos da supra mencionada operação de reparcelamento, previstos no n.º 1 do art. 133.º do RJIGT, assim como a obrigação de urbanizar a respetiva área de intervenção do PPNDTQO, de acordo com o previsto no Plano de Financiamento do Plano e nos números 1 e 2 do art. 134.º do RJIGT.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

[Handwritten signatures and initials]

É mutuamente aceite o presente Contrato de Desenvolvimento Urbano, nos termos seguintes:

Cláusula Primeira

OBJETO

O presente Contrato tem por objeto:

- a) A assunção dos efeitos do licenciamento da operação de reparcelamento, nos termos estabelecidos no PPNDTQO, ao abrigo do disposto no art.133.º do RJIGT;
- b) A regulação dos direitos e obrigações dos Outorgantes no âmbito da supra mencionada operação de reparcelamento, nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 131.º do RJIGT;
- c) A articulação entre o disposto no Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2012, de 6 de julho de 2012 (Retificado em 9 de julho de 2012, com o Termo de Averbamento, de 27 de março de 2013 e o Aditamento de 25 de setembro de 2015), junto como **Anexo I** ao presente Contrato, e o disposto no Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015, junto como **Anexo II** ao Contrato, com vista à execução do PPNDTQO.

Cláusula Segunda

ÂMBITO

As obras de urbanização a executar ao abrigo deste Contrato desenvolvem-se na Unidade de Execução, a qual corresponde a toda a área de intervenção do PPNDTQO, nos termos do previsto no n.º 3 do art. 31.º do Regulamento do Plano.

Cláusula Terceira

EFEITOS DO REPARCELAMENTO

1. O licenciamento da operação de reparcelamento, titulada pelo Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015, junto como **Anexo II** ao Contrato, produz os seguintes efeitos:
 - a) A constituição de parcelas para urbanização, em solo urbano, conforme identificadas na Planta de Reparcelamento e respetivo Quadro Síntese anexo e Fichas das Parcelas, juntos, respetivamente, como **Anexo III** e **Anexo V** ao Contrato, com a seguinte identificação:
 - i) **Parcela A**, com a área de 109.592,32 m², para o uso "Aldeamento Turístico de 4 *" - **Ficha 1**;
 - ii) **Parcela B**, com a área de 31.089,66 m², para o uso "Aldeamento Turístico de 4 *" - **Ficha 2**;
 - iii) **Parcela Bm**, com a área de 58.781,60 m², para o uso "Moradias" - **Ficha 3**;



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]
[Handwritten mark]

- iv) **Parcela C**, com a área de 29.963,02 m², para o uso "Moradias" – **Ficha 4**;
 - v) **Parcela D**, com a área de 71.453,75 m², para o uso "Aldeamento Turístico de 4 *" – **Ficha 5**;
 - vi) **Parcela E**, com a área de 40.489,98 m², para o uso "Hotel de 5 *" – **Ficha 6**;
 - vii) **Parcela EQ1**, com a área de 7.510,34 m², para o uso "Área Verde Equipada" – **Ficha 7**;
 - viii) **Parcela EQ2**, com a área de 4.420,58 m², para o uso "Área Verde Equipada" – **Ficha 8**;
 - ix) **Parcela F e EQ4**, com a área de 11.356,71 m², para os usos "Clube de Golfe" e "Furo de Abastecimento para Agricultura, Jardins e Espaço Verde de Lazer", respetivamente – **Ficha 9**;
- b) A constituição da parcela, em solo rural, conforme identificada na Planta de Reparcelamento e respetivo Quadro Síntese anexo e Fichas das Parcelas, juntos, respetivamente, como **Anexo III e Anexo V** ao Contrato, com a seguinte identificação:
- i) **Parcela EVL, PE, AB e EQ4**, com a área de 1.038.617,99 m² para os usos "Espaço Verde de Lazer", "Áreas de Proteção/Enquadramento", "Áreas de Proteção/Produção" e "Furos de Abastecimento para Agricultura, Jardins e Espaço Verde de Lazer", respetivamente – **Ficha 10**;
- c) A substituição, com plena eficácia real, do prédio resultante do emparcelamento dos dois prédios originais, conforme identificado nos antecedentes Considerandos B e D, pelas novas parcelas mencionadas nas alíneas anteriores;
- d) A transmissão para o domínio público municipal, de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos, das áreas de cedência destinadas à implementação do furo de abastecimento público domiciliário (EQ3 – 25m²), dos reservatórios (EQ5 – 2184,25m²) e da estrutura viária (19.746,50 m²), totalizando uma área de (21.955,75 m²), conforme Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015 e Planta de Áreas de Cedência, juntos, respetivamente, como **Anexo II e Anexo IV** ao Contrato.
2. Aplica-se o regime de reversão, previsto no artigo 45.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), na redação em vigor à data de assinatura do presente Contrato, às áreas de cedência EQ3 e EQ5.
3. O registo predial da transmissão das áreas de cedência, se necessário, é de conta e risco do **Primeiro Outorgante**, não podendo qualquer vicissitude na sua concretização ser oposta ao **Segundo Outorgante** ou a qualquer pretensão urbanística deste, relativa ao PPNDTQO ou à sua execução.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]

4. A execução das vias de acesso às parcelas EQ3 e EQ5, se e quando necessária, será assegurada pelos proprietários dos prédios onde se integram, conforme traçado esquemático identificado na Planta de Reparcelamento, junta como **Anexo III** ao Contrato
5. Na "Parcela EVL, PE, AB, EQ4" poderá ser destacada a área que vier a ser afeta à execução do equipamento desportivo, de recreio e lazer, desde que, posteriormente ao procedimento de controlo prévio daquela operação urbanística, sejam requeridos o seu registo predial e a sua inscrição matricial.
6. A concretização da operação de reparcelamento não dispensa o cumprimento do PPNDTQO na realização das subseqüentes operações urbanísticas.

Cláusula Quarta

CONFRONTAÇÕES

As parcelas resultantes da operação de reparcelamento, mencionadas nas alíneas a) e b) da Cláusula anterior, apresentam as áreas e confrontações, conforme identificadas nas Fichas 1 a 10 das Parcelas, juntas como **Anexo V** ao presente Contrato.

Cláusula Quinta

OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE

1. Compete ao **Primeiro Outorgante** acompanhar e praticar os atos legalmente previstos, com vista à execução das obras de urbanização mencionadas na Cláusula Sexta do presente Contrato.
2. O **Primeiro Outorgante** compromete-se no âmbito das suas competências e atribuições, a desenvolver, de forma célere, as diligências necessárias para garantir a boa e atempada execução do presente Contrato.
3. O **Primeiro Outorgante** compromete-se, ainda, a proceder à alteração da caução, nos termos referidos no n.º 2 da Cláusula Oitava e no artigo 54º do RJUE, na redação em vigor à data de assinatura do presente Contrato.

Cláusula Sexta

OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

1. O **Segundo Outorgante**, enquanto único e legítimo possuidor e proprietário das parcelas resultante da operação de reparcelamento, identificadas nas alíneas a) e b) da Cláusula Terceira deste Contrato, responsabiliza-se pelo financiamento e pela promoção da execução das obras de urbanização necessárias à execução do PPNDTQO, nos termos dos números seguintes.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

2. O **Segundo Outorgante** responsabiliza-se pelo financiamento e pela promoção da execução das obras de urbanização tituladas pelo Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2012, de 6 de julho de 2012 (Retificado em 9 de julho de 2012, com o Termo de Averbamento, de 27 de março de 2013 e o Aditamento de 25 de setembro de 2015), junto como **Anexo I** ao presente Contrato, a saber:
- a) Infraestruturas viárias;
 - b) Rede de abastecimento de água e estações elevatórias de águas residuais (EEAR);
 - c) Rede de drenagem de esgotos domésticos;
 - d) Rede de drenagem de águas pluviais;
 - e) Infraestruturas elétricas;
 - f) Conduitas subterrâneas para instalação da rede de telecomunicações;
 - g) Instalação de armazenagem de combustíveis gasosos e rede de distribuição de gás;
 - h) Sistema de deposição de resíduos sólidos;
 - i) Arranjos exteriores.
3. O **Segundo Outorgante** responsabiliza-se pelo bom funcionamento e pelo bom estado de conservação de todas as obras de urbanização, cuja execução lhe compete promover no âmbito deste Contrato, até à receção provisória daquelas pelo **Primeiro Outorgante**.
4. A receção provisória e a receção definitiva, pelo **Primeiro Outorgante**, das obras realizadas pelo **Segundo Outorgante**, efetuar-se-ão nos termos da lei, do Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2012, de 6 de julho de 2012 (Retificado em 9 de julho de 2012, com o Termo de Averbamento, de 27 de março de 2013 e o Aditamento de 25 de setembro de 2015), junto como **Anexo I** ao presente Contrato.

Cláusula Sétima

PRAZO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

O prazo de execução das obras de urbanização a desenvolver pelo **Segundo Outorgante** nos termos da Cláusula Sexta deste Contrato é o estabelecido no Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2012, de 6 de julho de 2012 (Retificado em 9 de julho de 2012, com o Termo de Averbamento, de 27 de março de 2013 e o Aditamento de 25 de setembro de 2015), junto como **Anexo I** ao presente Contrato.

Cláusula Oitava

GARANTIAS

1. O **Segundo Outorgante** garante a boa e regular execução das obras de urbanização identificadas na Cláusula Sexta, através da prestação de caução, nos termos da lei, no valor de € 5.252.105,79 (cinco milhões duzentos e cinquenta e dois mil cento e cinco Euros e



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

setenta e nove Cêntimos), mediante hipoteca sobre o conjunto de parcelas resultantes da operação de reparcelamento, titulada pelo Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015, junto como **Anexo II** ao Contrato.

2. Após o registo da operação de reparcelamento, titulada pelo Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015, junto como **Anexo II** ao Contrato, e na sequência da avaliação das parcelas resultantes para urbanização, efetuada nos termos do previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), o **Segundo Outorgante** poderá solicitar ao **Primeiro Outorgante** a alteração da caução, por forma a que a mesma incida sobre as parcelas, cujo valor salguarde o montante da caução das obras de urbanização.

Cláusula Nona

ALTERAÇÃO AO CONTRATO

Qualquer alteração ao presente Contrato carece de acordo entre os Outorgantes e deverá ser reduzido a escrito e assinado pelos representantes legais dos mesmos com os poderes necessários para o ato.

Cláusula Décima

BOA FÉ

Os Outorgantes aceitam de boa fé o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

Cláusula Décima Primeira

VIGÊNCIA

O presente Contrato produz efeitos com o registo do mesmo e do respetivo Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015, junto como **Anexo II** ao Contrato, na Conservatória do Registo Predial, e cessa com a receção definitiva de todas as obras de urbanização, identificadas no n.º 2 da Cláusula Sexta do presente Contrato.

Cláusula Décima Segunda

LITÍGIOS

Qualquer questão emergente do presente Contrato, que faça surgir a necessidade de precisar, completar, interpretar ou atualizar o teor do mesmo, será dirimida com recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, no caso de os *Outorgantes* não conseguirem, entre eles, consensualmente, ultrapassar o diferendo.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Anexo I – Alvará de Obras de Urbanização n.º 3/2012, de 6 de julho de 2012 (Retificado em 9 de julho de 2012, com o Termo de Averbamento, de 27 de março de 2013 e o Aditamento de 25 de setembro de 2015);

Anexo II – Alvará de Reparcelamento n.º 1/2015, de 25 de setembro de 2015;

Anexo III – Planta de Reparcelamento e respetivo Quadro Síntese;

Anexo IV – Planta de Áreas de Cedência;

Anexo V – Fichas das Parcelas;

O presente Contrato foi celebrado em duplicado, ficando um exemplar na posse do **Primeiro Outorgante** e o outro na posse do **Segundo Outorgante**.

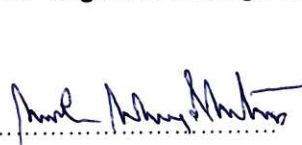
Loulé, 25 de setembro de 2015

Pelo **Primeiro Outorgante**



.....
(Vítor Aleixo)

Pelo **Segundo Outorgante**



.....
(Cármen Rodrigues dos Santos)



.....
(Joaquim Meirelles)