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 **Ana Maria Pereira Abrunhosa**, Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato;

E

JPaiva 7Fontes Investimentos Imobiliários, Lda. (doravante designada por **Segunda Outorgante**), sociedade comercial por quotas com sede social em Cruzamento da Casa Meada, S/N, 3040-573 Antanhol, União das freguesias de Assafarge e Antanhol, concelho de Coimbra, com o capital social de 50.000,00 € (cinquenta mil euros), pessoa colectiva nº 518.725.197 e com igual número de matricula na competente Conservatória do Registo Comercial, com o código de acesso à certidão permanente nº 2582-4283-3485, válida até 11/02/2030, devidamente representada pelos seus sócios gerentes **Igor André dos Santos e Castro**, casado, com o contribuinte fiscal nº 241.502.080, portador do cartão de cidadão portador do cartão de cidadão nº 12277786 7ZW5, válido até 03/08/2031 e **Francisco Manuel Pereira Batista**, casado, com o contribuinte fiscal nº 126.340.676, portador do cartão de cidadão nº 08350266 1ZY4, válido até 05/12/2028, ambos com domicílio profissional na sede social da sociedade sua representada, com poderes para o acto, tudo conforme certidão comercial permanente que fica junta ao presente contrato como **Anexo 16** e a dele fazer parte integrante.

E

Imobiliária Patrocínio Tavares, S.A. (doravante designada por **Terceira Outorgante**), sociedade comercial anónima com sede social na Rua da Sofia, nº 175, R/C, 3000-391 Coimbra, União das freguesias de Sé Nova, Santa Cruz, Almedina e São Bartolomeu, concelho de Coimbra, com o capital social de 5.000.000,00€ (cinco milhões de euros), pessoa coletiva nº 502.070.714 e com igual número de matricula na Conservatória do Registo Comercial de Coimbra, com o código de acesso à certidão permanente comercial nº 4106-7557-7564, válido até 31/03/2027, devidamente representada pelo seu Administrador, **Hélder António Bandeira Tavares**, casado, com o

contribuinte fiscal 178.537.403, portador do cartão de cidadão nº 07376182 6ZY0, válido até 15/05/2028, com domicílio profissional na sede social da sociedade sua representada, com poderes para o acto, tudo conforme certidão comercial permanente que fica junta ao presente contrato como **Anexo 17** e a dele fazer parte integrante;

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 e Terceira Outorgantes,** em diversas interações com o Município, manifestaram interesse em urbanizar os seus prédios, identificados nas alíneas i) a j) dos presentes considerandos;

c) A **Câmara Municipal** pode, nos termos do disposto no n.º 2 do argo 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) A delimitação de unidades de execução, como instrumentos de execução dos planos, visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e, em conformidade com o que os proprietários abrangidos (Segunda e Terceira Outorgante) estes entre si acordaram, a justa repartição de benefícios e encargos;

e) A solução urbanística de base foi desenvolvida pelos proprietários, em estreita colaboração com os serviços técnicos da Câmara Municipal de Coimbra (CMC);

f) É dado cumprimento ao PDM 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, do enquadramento urbanístico e da mobilidade, visando o correto ordenamento do território e a qualidade de vida da sua população;

h) Permanece o interesse privado dos proprietários numa solução conjunta que garanta a justa repartição de benefícios e encargos, em conformidade com o que estes entre si acordaram;

i) A **Segunda Outorgante** é proprietária do **Prédio Misto, com a área total, conforme descrição predial na CRP de Coimbra, de 5.287m2 (cinco mil, duzentos e oitenta e sete metros quadrados)**, sito em Sete Fontes - Rua Aníbal de Lima, concelho de Coimbra, atualmente composto pelos prédios inscritos na matriz predial urbana, sob os artigos urbanos nº **14656** da freguesia de Santo António dos Olivais (anteriormente inscrito na matriz rústica sob o artigo 2343) e sob os artigos nºs **1204** e **4020** todos da freguesia de Santo António dos Olivais, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o número **6149**, da referida freguesia, tudo conforme certidão predial e cadernetas prediais, que se juntam e formam o **Anexo 18** do presente contrato;

j) A **Terceira Outorgante** é proprietária do prédio urbano do **Prédio Misto, com a área total, conforme descrição predial na CRP de Coimbra, de 54.250m2 (cinquenta e quatro mil e duzentos e cinquenta metros quadrados)** sito em Quinta das Sete Fontes - Rua Aníbal de Lima, Avenida Bissaya Barreto e Ladeira dos Remédios, concelho de Coimbra, atualmente, inscrito na matriz predial urbana, sob os artigos nº **14657** da freguesia de Santo António dos Olivais (anteriormente inscrito na matriz sob o artigo 2570) e sob o artigo urbano nº **8535**, ambos da freguesia de Santo António dos Olivais, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o número **4501** da referida freguesia, onde se encontra registado a seu favor pelas Ap. n.º 14, de 1994/02/14 e Ap. n.º 7, de 1996/06/27, tudo conforme certidão predial e cadernetas prediais, que se juntam e formam o **Anexo 19** que fica junto ao presente contrato e a dele fazer parte integrante;

k) A unidade de execução integra, também, três áreas de domínio público municipal, um troço da Rua Aníbal de Lima, parte do extremo sul da rua Adriano Correia de Oliveira, e parte do extremo sul da Calçada das Sete Fontes, abrangendo uma área de 2.990 m^2 no seu conjunto, que se manterá com essa dominialidade.

l) É de notar que, das áreas referidas nas alíneas i) e j), existem parcelas de terreno que se encontram atualmente ocupadas, de facto, pelo Município com a Circular Interna e respetivas vias de ligação (nomeadamente a ligação à Rua Aníbal de Lima), as quais, mantendo-se na titularidade registal da Segunda e Terceira Outorgantes, integrarão as áreas de cedência para o domínio público municipal no âmbito da presente Unidade de Execução, conforme evidenciado na Planta de Cedências (Anexo 4).

m) A oportunidade da operação urbanística, através de uma unidade de execução pelo sistema de iniciativa dos interessados, tendo em atenção a centralidade do local e proximidade a

equipamentos de importância nacional, trará vantagens, nomeadamente, para o funcionamento do Sistema de Mobilidade do Metro Mondego.

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 (RJIGT), e em articulação com o disposto no artigo 4.º, n.os 4 e 9, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), e visa a definição dos direitos e obrigações que as **Partes Outorgantes** assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização e de edificação, aos correspondentes custos e à programação da sua execução, na área abrangida pela Unidade de Execução 7 Fontes, de forma a viabilizar a subsequente apresentação de comunicação prévia das obras de urbanização e de edificação, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alíneas c) e d), do RJUE.

Cláusula Segunda

Âmbito territorial e identificação dos prédios

1. A Unidade de Execução 7 Fontes (Unidade de Execução), cuja delimitação está representada no Anexo 1, localiza-se na freguesia de Santo António dos Olivais e abrange uma área de 6,2ha.
2. Nesta operação urbanística participam os prédios identificados nas alíneas i) a j) dos considerandos, propriedade da **Segunda e Terceira 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) Estabelecimento das obrigações das Partes Outorgantes relativamente à execução e custos das operações urbanísticas necessárias, designadamente, da operação de reparcelamento,

das obras de edificação e das obras de urbanização, bem como do faseamento e prazos para a sua execução;

c) Determinação do sistema de execução a adotar para a Unidade de Execução, designadamente o sistema de iniciativa dos interessados;

d) Determinar, em função do acordado, por escrito, entre a **Segunda** e **Terceira Outorgantes** a repartição de benefícios e encargos que estas, por escrito, acordaram;

e) Implementar a Unidade de Execução através da comunicação prévia ou licenciamento da operação de reparcelamento, consoante aplicável nos termos do artigo 4.º do RJUE, necessária à constituição de lotes e parcelas previstos, da comunicação prévia das obras de urbanização e da comunicação prévia das obras de edificação nos respetivos lotes.

Cláusula Quarta

Obrigações das Partes

1. A **Segunda e Terceira Outorgantes**:
   a. Aceitam integrar os respetivos prédios, devidamente identificados nas alíneas i) a j) dos Considerandos, na área de intervenção da Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento;

      Obrigam-se a praticar os atos necessários e promover todos os procedimentos da sua responsabilidade relativos ao registo predial das parcelas que, em conformidade com o que entre si acordado, por escrito, lhes venham a caber.
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. Assegurar a tramitação dos procedimentos de controlo prévio aplicáveis, designadamente admitir comunicações prévias ou licenciar, nos termos legais e regulamentares em vigor, quer os projetos, quer das obras, da responsabilidade das outras Partes Outorgantes (que, no caso, é assumida, incluindo os respetivos custos, exclusivamente pela Segunda Outorgante), 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;

e. Assegurar a articulação funcional, pedonal e paisagística, com os equipamentos na envolvente, vizinhos à área de intervenção.

3. A **Segunda Outorgante** assume, como exclusivamente sua, a responsabilidade:
   a. Pela prática de todos os atos e custos atinentes aos procedimentos de controlo prévio aplicáveis à aprovação de todos os projetos necessários, cuja elaboração e custo ficam igualmente a seu cargo, bem como pela execução e custos das obras de urbanização e todas e quaisquer outras, incluindo:
      i. 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. Acesso, por via de atravessamento pedonal elevado, a estacionamento público, em silo, localizado na parcela da Unidade de Execução a norte da via distribuidora.
   b. Pela elaboração e submissão à Câmara Municipal, no âmbito da comunicação prévia ou do licenciamento aplicável, dos projetos de reparcelamento, infraestruturas e espaço público que decorrerem da solução urbanística aprovada para a Unidade de Execução e respetivos custos;
   c. Pela elaboração e submissão à Câmara Municipal de Coimbra, por comunicação prévia, dos projetos de edificação necessários, de acordo com a operação de reparcelamento;
   d. Pelo pagamento das taxas administrativas e urbanísticas devidas e demais encargos;
   e. Pela execução das obras de urbanização, designadamente infraestruturas e espaço público, nos termos dos projetos aprovados e nos prazos previstos;
   f. Pelo cumprimento, à sua exclusiva custa, de todas e quaisquer obrigações e condições que resultem, direta ou indiretamente, do presente contrato ou de qualquer das suas eventuais alterações.

Cláusula Quinta

Incentivos

No caso de reconhecimento de interesse municipal (nomeadamente pela execução das obras de interesse coletivo mencionadas na alínea a) do ponto 3 da cláusula anterior) poderão ser atribuídos incentivos materializados na redução de taxas mencionadas na alínea d) do já mencionado ponto 3 da cláusula anterior ou pela atribuição de créditos de construção (artigo 136º do PDM).

Cláusula Sexta

Lugares de estacionamento

Deverão ser garantidos lugares de estacionamento privados de uso público, a localizar em Cave, na parcela C (a que está a norte da via distribuidora principal), acessíveis pedonalmente 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 5.015.000€, 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	3.075.000€
total	5.015.000

Cláusula Oitava

Sistema de execução

A Unidade de Execução assume o sistema de iniciativa dos interessados, de acordo com o previsto no RJIGT, sendo iniciativa dos particulares, correspondendo ao Município o acompanhamento diligente e suporte, atuando coordenadamente de acordo com a respetiva programação – Cláusula Décima Primeira, Faseamento e calendarização – estabelecida no presente Contrato.

Cláusula Nona

Programação das obras de urbanização e de edificação

Para efeitos do disposto no n.º 9 do artigo 4.º do RJUE, e sem prejuízo do desenvolvimento em sede dos respetivos projetos, as Partes declaram que a presente Unidade de Execução contempla:

a) a identificação das obras de urbanização a executar e respetivas ligações às infraestruturas gerais, conforme Anexo 6;

b) as áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias, conforme Anexo 4;

c) a identificação dos custos das obras de urbanização, conforme Cláusula Sétima; e

d) a calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação, conforme Cláusula Décima Primeira.

Cláusula Décima

Sistema de perequação

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

Cláusula Décima Primeira

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 data da assinatura por todos os Outorgantes 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 realização autónoma das obras de urbanização de três áreas geográficas distintas:
    - Zona Sul poente, parcela A, Rua Aníbal de Lima e acesso sul Hospitais da Universidade de Coimbra (incluindo 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. O atravessamento pedonal a ligar os dois lados da circular (via distribuidora principal que atravessa a Unidade de Execução) e a plataforma a estender a praça no interior da parcela A sobre o acesso sul Hospitais da Universidade de Coimbra (incluindo via Sistema de Mobilidade Metro Mondego) são essenciais para a conectividade entre as parcelas e redistribuição do estacionamento público, a sua execução tem que ser garantida sendo que pode ser associada à de qualquer uma das parcelas.
6. Prevê-se a execução faseada, por lotes, das obras de edificação.

Cláusula Décima Segunda

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 das normas legais e regulamentares em vigor;
2. A caução referida no Ponto 1. pode ser:
    a. Prestada mediante garantia bancária autónoma e à primeira solicitação, depósito em dinheiro, seguro-caução ou hipoteca de lote(s) que seja(m) propriedade da Segunda Outorgante, nos termos do disposto no artigo 54.º do RJUE, cabendo a escolha do meio à Segunda Outorgante;
    b. ser reduzida, de forma faseada, após boa receção das obras.

Cláusula Décima Terceira

Obrigações da Segunda Outorgante

Fica bem claro e esclarecido entre as Outorgantes que na operação urbanística de Unidade de Execução ou em qualquer outra, a execução e cumprimento de todas as condições e obrigações, na sua totalidade, para o conjunto dos dois prédios, ou dos vários lotes de terreno para construção que deles venham a surgir por efeito da operação urbanística, incluindo, nomeadamente, mas sem excluir outros, o custo dos estudos e projetos, os custos de aprovação destes, quaisquer pagamentos devidos, obras, taxas administrativas e urbanísticas, garantias, compensações,

infraestruturas e obras urbanísticas, despesas resultantes do presente contrato de urbanização e outras quaisquer despesas e outras quaisquer compensações e obrigações que para o seu licenciamento e o seu licenciamento em lotes vierem a ser impostas, de qualquer tipo ou natureza, serão da única e exclusiva responsabilidade da Segunda Outorgante, sob seu inteiro e exclusivo risco e à sua exclusiva custa, em qualquer caso não ficando a Terceira Outorgante obrigada pelo cumprimento do que quer que seja, quer perante o Município, quer perante a Segunda Outorgante, nada podendo aquele, nem esta, exigir ou reclamar da Terceira Outorgante, a qualquer desses títulos, e quaisquer benfeitorias realizadas ficam a fazer parte integrante dos prédios, nada a Segunda Outorgante também podendo reclamar ou exigir da Terceira Outorgante a qualquer desses títulos e a título de benfeitorias ou a qualquer outro título, nem exigir ou invocar qualquer direito de retenção, o que tudo é reconhecido e aceite pela Primeira e Segunda Outorgantes.

Cláusula Décima Quarta

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 Quinta

Cessão da posição contratual

1. A **Segunda** e **Terceira Outorgantes**, apenas podem ceder a terceiro a sua posição contratual, com o prévio consentimento dado por escrito pela outra Parte e, em qualquer caso, desde que também:
   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, apenas depois de obtido o consentimento por escrito da outra Parte e depois de assegurados os pressupostos estabelecidos nas anteriores alíneas, 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 sem quaisquer reservas do presente Contrato.

2. A cessão da posição contratual não extingue o presente Contrato, substituindo-se apenas o cedente pelo cessionário.
3. Sem prejuízo de tudo o antes estabelecido na presente Cláusula, qualquer das Segunda e Terceira Outorgantes pode alienar à outra o prédio de que é proprietária.

Cláusula Décima Sexta

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 pela **Segunda e Terceira Outorgantes**, para sua representação, todas as comunicações devem ser-lhe igualmente endereçadas.

Cláusula Décima Sétima

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 Oitava

Validade

O presente Contrato apenas vigorará a partir da data da sua assinatura por todos os Outorgantes até à execução integral de todas as operações urbanísticas nele previstas.

Cláusula Décima Nona

Tratamento de Dados Pessoais

1. Todas as partes neste contrato se comprometem 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 Vigésima

Anexos

Faz parte integrante do presente Contrato o documento "Unidade de Execução 7 Fontes" e respetivos Anexos (incluindo Certidões Comerciais e Prediais) a saber:

- Anexo 1 - Proposta de Delimitação de Unidade de Execução
- Anexo 2 - Minuta de Contrato de Urbanização (o presente documento)
- 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
- Anexo 11 - Estudo de Mobilidade
- Anexo 12 - Estudo Acústico
- Anexo 13 - Estudo Geotécnico
- Anexo 14 - Apresentação
- Anexo 15 - Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis
- Anexo 16 - Certidão comercial permanente da sociedade JPaiva 7Fontes Investimentos Imobiliários, Lda.
- Anexo 17 - Certidão comercial permanente da sociedade Imobiliário Patrocínio Tavares, S.A.
- Anexo 18 - Descrição predial e cadernetas prediais
- Anexo 19 - Descrição predial e cadernetas prediais

Celebrado em triplicado, em Coimbra, aos _____ de _____ de 2026, destinando-se cada um dos exemplares a cada uma das Partes Outorgantes.

O Primeiro Outorgante,

_____

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

A Segunda Outorgante,

_____

(JPaiva 7Fontes Investimentos Imobiliários, Lda., representada pelos seus gerentes: … … …)

A Terceira Outorgante,

_____

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