

**CONTRATO DE URBANIZAÇÃO
UNIDADE DE EXECUÇÃO DA QUINTA DA RAMADA**

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 OS SEGUINTE PROPRIETÁRIOS:

EMGI INVESTMENT GROUP, LDA, pessoa coletiva n.º 510 939 821, com sede na Rua de São Domingos à Lapa, 20, 22, 24 e 26, 1200-835 Lisboa, neste ato representada por _____, na qualidade de _____, com poderes para o ato, adiante designada EMGI ou SEGUNDA CONTRAENTE.

e

[Todos os Proprietários que aceitarem subscrever o presente contrato], [...]

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 (RPDM 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 n.º 1676/2018, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 26, de 6 de fevereiro de 2018, pelo Aviso n.º 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.** Este diploma delimitou a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) E – Oriental, e Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 14 – Unhos, abrangendo a Quinta da Ramada, na antiga freguesia de Unhos.
- C.** No âmbito da programação estratégica do Plano Diretor Municipal (PDM), a SUOPG 14 – Unhos, define um conjunto de objetivos, sendo de salientar para esta área os seguintes:
- Integração territorial do tecido urbano físico e social, garantindo a sua coesão ao nível interno e as suas relações com a envolvente;
 - Reordenamento das acessibilidades existentes e proposta de novas acessibilidades, com base numa avaliação das necessidades existentes e previstas, incluindo circulação rodoviária, ciclo viária e pedonal;
 - Criação de dois polos de dominante habitacional destinado à realocação dos fogos e atividades económicas implantados nos espaços habitacionais a

reestruturar, no Talude Militar e nas áreas insuscetíveis de reconversão em áreas de risco;

- Criação de uma estrutura ecológica que associe a componente privada, predominantemente rural e complementar do perímetro urbano, a uma componente pública afeta ao lazer e fruição direta pela população, libertando as encostas sujeitas a instabilidade geotécnica e integrando-as em solo rural.
- D.** De acordo com o disposto no RPDM Loures, a concretização de operações urbanísticas nesta categoria de espaços efetua-se através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor, ou Unidade de Execução (UE), definindo-se, através deste instrumento, 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 prever a afetação dos diferentes usos;
- E.** Neste pressuposto, a Câmara Municipal de Loures deliberou, na sua 21.ª reunião ordinária de 20 de julho de 2022, 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 da Unidade de Execução da Quinta da Ramada, que abrange uma área total de 114.912,00 m², cujos limites físicos se encontram definidos na planta de delimitação constante nos respetivos Termos de Referência (de ora em diante designados pela sigla TR) – peça gráfica n.º 1 (Anexo I);
- F.** Os direitos e as obrigações dos respetivos participantes são definidos em instrumento contratual e executados através do sistema de cooperação, cuja iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados (artigo 150.º do RJIGT);
- G.** A Unidade de Execução da Quinta da Ramada é constituída por um conjunto de parcelas que perfazem, no seu conjunto, uma área total de 530.594,00 m², correspondentes aos prédios identificados nos TR (3.5, pág. 11):
1. Com a área de 147.794 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 151, da Freguesia de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 32, da Secção 1C, propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE (v. Doc. 1, adiante junto como Anexo II);
 2. Com a área de 9.600 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 6, da Freguesia de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 33, da Secção C (v. Doc. 2, adiante junto como Anexo II);
 3. Com a área de 2.520 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 156, da Freguesia de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 34, da Secção 1C, propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE (v. Doc. 3, adiante junto como Anexo II);
 4. Com a área de 2.840 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 181, da Freguesia de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na

matriz predial da referida freguesia sob o artigo 35, da Secção 1C (v. Doc. 4, adiante junto como Anexo II);

5. Com a área de 4.520 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 535, da Freguesia de Santo António dos Cavaleiros e Frielas, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 36, da Secção C (v. Doc. 5, adiante junto como Anexo II);
 6. Com a área de 363.320 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 217, da Freguesia de Camarate, Unhos e Apelação, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 36, da Secção 1B, propriedade da SEGUNDA CONTRAENTE (v. Doc. 6, adiante junto como Anexo II);
- H.** A SEGUNDA CONTRAENTE é proprietária de um conjunto de parcelas abrangidas pela Unidade de Execução da Quinta da Ramada que, no seu conjunto, perfazem 97.073,00 m² dos 114.912,00 m² que a constituem, representando, assim, 84,48% da área delimitada;
- I.** Todos os proprietários dos prédios incluídos na Unidade de Execução da Quinta da Ramada foram chamados a subscrever o presente contrato de urbanização, tendo-lhes sido remetida a minuta do mesmo, para efeitos da sua aceitação e respetiva celebração;
- J.** Os proprietários que não manifestaram o interesse em celebrar o contrato de urbanização, e que, por conseguinte, não são parte no presente contrato, podem aderir posteriormente ao presente contrato, nos termos do disposto na sua Cláusula 2.ª;
- K.** Sem prejuízo da eventual posterior adesão de todos os proprietários, o Município considera importante dar início à concretização da UE com a colaboração dos proprietários interessados e que já manifestaram a sua concordância;
- L.** Caso a oposição à adesão ao presente contrato de urbanização, por parte de algum dos proprietários das parcelas integradas na Unidade de Execução da Quinta da Ramada, se mantenha até à fase em que se revele necessária a intervenção dos mesmos, poderá o Município promover a aquisição dos respetivos terrenos pela via do direito privado ou, quando tal não seja possível, mediante o recurso à expropriação, passando a assumir, para efeitos do presente contrato, a posição de proprietário;
- M.** Os proprietários que outorgam o presente Contrato acordam nomear como sua representante na execução da Unidade de Execução da Quinta da Ramada a EMGI INVESTMENT GROUP, LDA., passando esta a assumir a qualidade de Promotora, ficando responsável, sem prejuízo da compensação dos custos em sede de perequação e das deduções de taxas nos termos legais e regulamentares, nomeadamente:
1. Pela elaboração dos projetos de obras de urbanização;
 2. Pela execução das obras de urbanização;
 3. Pelo pagamento ao município das taxas urbanísticas devidas pelo licenciamento das operações urbanísticas.

- N.** Os proprietários pretendem concretizar a capacidade de edificação que é conferida pelo PDM de Loures;
- O.** Nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 150.º, n.º 2 do RJIGT, os direitos e as obrigações dos participantes na UE são definidos por Contrato de Urbanização;
- P.** Através do presente documento, as CONTRAENTES definem os direitos e as obrigações de cada uma na execução da Unidade de Execução da Quinta da Ramada;
- Q.** No âmbito da execução da UE será desenvolvida uma operação de loteamento única, com as respetivas Obras de Urbanização;
- R.** Visando 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 à execução das opções de planeamento consagradas na Unidade de Execução da Quinta da Ramada;
- S.** O Município de Loures celebra o presente contrato na qualidade de entidade pública com as atribuições e competências no domínio do urbanismo;
- T.** A minuta do presente contrato de urbanização foi remetida aos proprietários de imóveis na área da UE, para efeitos de aceitação da mesma e respetiva celebração;
- U.** A Minuta do presente contrato de urbanização foi aprovada pela Câmara Municipal através da deliberação n.º ----- datada de -----.

Ao abrigo do disposto no artigo 150.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:
 - a)** da Unidade de Execução da Quinta da Ramada, incluindo a forma de repartição dos respetivos benefícios e encargos;
 - b)** da via de ligação à rede arterial de Nível I (exterior à UE), na área de influência da UE;
 - c)** do reforço das infraestruturas da rede de abastecimento de água de saneamento e da rede de drenagem de águas residuais e pluviais da Unidade de Execução da Quinta da Ramada.
- 2.** São designadamente regulados 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.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Sistema de Execução)

1. A Unidade de Execução da Quinta da Ramada é concretizada através do método de “Sistema de cooperação”, de acordo com o previsto no artigo 150.º do RJIGT, pertencendo ao Município a iniciativa da sua execução, com a cooperação dos particulares interessados.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o Município continuará a promover os contactos e a negociação com os demais proprietários abrangidos pela Unidade de Execução da Quinta da Ramada, de modo a procurar obter a sua adesão à execução coordenada e programada.
3. Caso algum ou alguns dos proprietários abrangidos pela Unidade de Execução da Quinta da Ramada que não seja parte do presente Contrato venha a manifestar o seu desacordo com o modelo de execução ou, em qualquer caso, não adira à sua execução, não promova a realização das operações urbanísticas nele previstas que envolvam as suas propriedades, ou não cumpram atempadamente algum dos encargos decorrentes da execução da UE, o Município deve, no quadro das respetivas atribuições legais e regulamentares e com fundamento na utilidade pública da sua execução, se tal aquisição for necessária para execução da mesma, promover a aquisição dos respetivos terrenos pela via do direito privado ou, quando não seja possível, mediante o recurso à expropriação, passando a assumir, para efeitos do presente contrato, a posição de proprietário dos prédios expropriados.
4. Caso o Município, após a realização das ações necessárias à execução da UE, decida alienar os direitos de propriedade que venha a adquirir nos termos do número anterior, o respetivo procedimento fica sujeito ao disposto nas normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA
(Operação de Loteamento)

1. A reorganização fundiária da área da Unidade de Execução da Quinta da Ramada, incluindo a criação de lotes e parcelas, é realizada através de operação de loteamento, a qual deverá ter como referência os princípios orientadores constantes nos TR aprovados para a UE.
2. É da responsabilidade dos proprietários, a eliminação dos ónus e encargos existentes nos seus atuais prédios, e que sejam suscetíveis de impossibilitar a realização da operação de loteamento.
3. 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 loteamento obedece aos parâmetros Urbanísticos constantes da UE.

CLÁUSULA QUARTA
(Edificabilidade e cedências)

1. A operação de loteamento garante a edificabilidade, a área de implantação, as cedências e a execução das obras de urbanização, bem como o registo adequado dos lotes resultantes.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, a capacidade de edificação dentro da área delimitada da UE, 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 de parâmetros gerais máximos para a UE da Quinta da Ramada”, pág. 18).
3. Acresce a majoração do índice de superfície de pavimento em 25% aplicável nos casos de Programas de Habitação Específicos, nos termos do artigo 12.º do RPDM Loures.
4. As áreas acima descritas estão sujeitas a confirmação pelo levantamento topográfico a realizar no âmbito do desenvolvimento da operação urbanística para a UE, aplicando-se o respetivo Índice Médio de Utilização (IMU) e Índice de Cedência Médio (ICM).
5. Para efeito do disposto no número anterior, estimou-se para a área delimitada da UE, uma edificabilidade máxima de 80.438,00 m² de superfície de pavimento para o uso habitacional e 20.110,00 m² de superfície de pavimento para Programas de Habitação Específicos.
6. Às parcelas referidas no Considerando G acresce a área de 1.120,00 m², respeitante ao caminho público a poente da Quinta da Granjal, cuja edificabilidade gerada pela atribuição do índice 0.70 (784 m²) será a distribuir por todos os proprietários que integram a UE, na proporção do quadro de comparticipação (ANEXO III), devido à escassa relevância desta área dentro da UE e à sua integração na transformação do solo por via da operação urbanística.
7. O cálculo do ICM, considerou as cedências geradas pelos Programas de Habitação Específicos para equipamentos e espaços verdes.
8. Serão integradas no domínio municipal:
 - A parcela de terreno para integração nos Programas de Habitação Específicos previstos no artigo 12.º do RPDM Loures;
 - As áreas para espaços verdes executados de acordo com as orientações constantes nos termos de referência;
 - A parcela de terreno destinada a equipamento e outros usos de interesse público;
 - As infraestruturas viárias e de subsolo, internas e externas à UE.
9. Para o cálculo da edificabilidade (superfície de pavimento), deverá aplicar-se o produto do IMU pela área das parcelas envolvidas na operação urbanística. O mesmo será a considerar para o cálculo das cedências, o produto do ICM pela superfície de pavimento anteriormente apurada acrescido do valor gerado pelos Programas de Habitação Específicos.
10. Todos os valores apurados e constantes neste documento derivam da aplicação dos índices máximos e mínimos estabelecidos em RPDM estando por isso sujeitos a confirmação aquando da operação urbanística para a concretização deste território,

considerando a edificabilidade gerada pelo desenho urbano e o rigor associado à escala de desenvolvimento dos projetos.

CLÁUSULA QUINTA
(Repartição de encargos)

1. Para efeitos do presente contrato, os encargos de urbanização compreendem todos os custos gerados com a concretização da Unidade de Execução da Quinta da Ramada.
2. Constituem obrigações da SEGUNDA CONTRAENTE, enquanto proprietária e promotora:
 - A elaboração de estudo de tráfego para avaliação das necessidades rodoviária na área de influência da UE;
 - A elaboração do projeto e a execução da via de ligação à rede arterial de Nível I (exterior à UE), na área de influência da UE, que promova a acessibilidade do tráfego gerado pela intervenção, nos termos do disposto nas cláusulas seguintes;
3. Constituem encargos dos proprietários dos prédios incluídos na UE da Quinta da Ramada, na proporção da edificabilidade gerada por cada parcela, em conformidade com o quadro de comparticipação (ANEXO III), todos os custos a incorrerem com:
 - a) O estudo de tráfego para avaliação das necessidades rodoviárias na área de influência da UE;
 - b) O projeto e a execução da via de ligação à rede arterial de Nível I (exterior à UE), na área de influência da UE, que promova a acessibilidade do tráfego gerado pela intervenção;
 - c) As expropriações necessárias à concretização da via referida no ponto anterior;
 - d) As expropriações necessárias à concretização da Unidade de Execução da Quinta da Ramada;
 - e) A execução das infraestruturas da UE, nos termos em que é definida nas cláusulas nona e décima, designadamente, a reabilitação da Estrada Militar e taludes (adjacente à UE), a ligação viária à EN 250 (exterior à UE);
 - f) A execução do reforço das infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de drenagem de águas residuais e pluviais, necessárias para reforço das infraestruturas gerais nesta área do território;
 - g) A construção dos emissários necessários para ligação às infraestruturas dos novos lotes a constituir, tais como redes de esgotos que se mostrem necessárias;
 - h) As demais obras de urbanização e infraestruturas locais necessárias à operação urbanística e respetivas ligações às redes gerais, designadamente arruamentos, reordenamento do espaço em benefício das condições de circulação pedonal e estacionamento, o qual deverá ser resolvido dentro da UE;
 - i) A execução dos espaços verdes a integrar o domínio municipal;

- j) A cedência ao domínio municipal de uma parcela de terreno para equipamento e outros usos de interesse público;
 - k) A cedência ao domínio municipal de uma parcela de terreno para integração nos Programas de Habitação Específicos, dimensionada para acomodar a majoração máxima em 25% da edificabilidade gerada na UE;
 - l) A inclusão da parcela referida na alínea anterior no desenho urbano a desenvolver, no âmbito da futura operação urbanística, que corresponderá a uma segunda fase de execução das obras de urbanização do loteamento, a cargo do município;
 - m) O depósito de cauções que houver a prestar para garantia de boa execução de todas as obras de urbanização.
4. Os proprietários dos prédios incluídos na UE da Quinta da Ramada têm ainda como encargo, as despesas administrativas, designadamente:
- a) Taxas devidas pela aprovação da operação urbanística, bem como outras despesas necessárias pela aprovação de projetos;
 - b) As despesas de contratualização de serviços inerentes à concretização da Unidade de Execução da Quinta da Ramada;
 - c) Taxas e Emolumentos de Notariado e Registo Predial;
 - d) Quaisquer outras taxas administrativas.

CLÁUSULA SEXTA

(Via de ligação à rede arterial de Nível I)

1. A SEGUNDA CONTRAENTE não pode apresentar o pedido de licenciamento da operação urbanística da UE, sem ter apresentado o projeto de execução da via de ligação à rede arterial de Nível I que promova a acessibilidade do tráfego gerado pela intervenção na área de influência da UE, não podendo aquele ser aprovado antes deste.
2. As licenças de utilização dos edifícios da Unidade de Execução da Quinta da Ramada só poderão ser emitidas após a receção provisória pela PRIMEIRA CONTRAENTE da via de ligação à rede arterial de Nível I.
3. Excecionalmente, permite-se a emissão de licenças de utilização dos edifícios da Unidade de Execução da Quinta da Ramada até à capacidade de tráfego adicional que, de acordo com o estudo de tráfego, as vias existentes possam receber, desde que não ultrapasse 50% das licenças a emitir.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Obrigações do Município de Loures)

Constituem obrigações da PRIMEIRA CONTRAENTE:

- a) A promoção da concretização dos objetivos consagrados na UOPG E – Oriental, e Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 14 – Unhos, abrangendo

a Quinta da Ramada, na antiga freguesia de Unhos, prevista no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Loures;

- b)** Estimar o custo e proceder à expropriação dos imóveis necessários para a execução da via de ligação à rede arterial de Nível I;
- c)** Estimar o custo e proceder à expropriação dos imóveis necessários à execução da Unidade de Execução da Quinta da Ramada;
- d)** Prestar a colaboração adequada à SEGUNDA CONTRAENTE, durante todo o processo de execução da UE e da operação urbanística promovida por esta na respetiva área de intervenção.

CLÁUSULA OITAVA

Aquisição de parcelas

- 1.** O Município obriga-se a proceder à aquisição das parcelas de terreno necessárias à execução das operações urbanísticas da Unidade de Execução da Quinta da Ramada, dando preferência à via do direito privado e, em caso de impossibilidade, recorrendo a declaração de utilidade pública da sua expropriação e promovendo o respetivo procedimento.
- 2.** Os custos decorrentes dessas aquisições serão suportados pela SEGUNDA CONTRAENTE, nos seguintes termos:
 - a)** A SEGUNDA CONTRAENTE provisionará o Município com os montantes necessários à aquisição das parcelas necessárias à execução da Unidade de Execução da Quinta da Ramada, a solicitação do Município;
 - b)** Os montantes antecipados nos termos da alínea anterior serão contabilizados (compensados com o valor de aquisição) caso a SEGUNDA CONTRAENTE venha a adquirir essas parcelas em hasta pública a promover pelo Município, em momento imediatamente subsequente à sua aquisição;
 - c)** Se as parcelas de terreno não vierem a ser adquiridas pela SEGUNDA CONTRAENTE, os montantes por esta adiantados nos termos desta Cláusula ser-lhe-ão devolvidos pelo Município.

CLÁUSULA NONA

(Infraestruturas e aprovação prévia dos projetos)

- 1.** A execução da rede viária, estrutural e secundária da Unidade de Execução da Quinta da Ramada deverá ocorrer no momento da execução da UE.
- 2.** A priorização das infraestruturas é estabelecida pelo Município de Loures.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Obras de Urbanização)

- 1.** As obras de urbanização a realizar na área de intervenção da UE a que se refere o presente contrato são as obras de criação ou remodelação de infraestruturas que constituem encargo da UE e respetiva infraestruturização, bem como todas as

inerentes à mesma, 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 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, a que se refere o artigo 54.º do RJUE, é prestada a favor do Município por garantia bancária autónoma à primeira solicitação e abrange a totalidade das obras de urbanização da UE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
(Controlo prévio das operações urbanísticas)

1. A SEGUNDA CONTRAENTE compromete-se a apresentar junto dos órgãos municipais competentes, os pedidos de controlo prévio a que está sujeita a realização da Operação Urbanística na Unidade de Execução da Quinta da Ramada, 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 da operação urbanística, 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. O pedido de controlo prévio respeitante à operação urbanística promovida pela SEGUNDA CONTRAENTE na área de intervenção da Unidade de Execução da Quinta da Ramada deverá ser instruído com cópia do presente contrato.
5. As CONTRAENTES obrigam-se a colaborar reciprocamente para que a operação urbanística promovida pela SEGUNDA CONTRAENTE na área de intervenção da UE possa ser aprovada com a máxima brevidade, designadamente através da manutenção de canais de comunicação expeditos.
6. 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 da operação urbanística.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
(Infraestruturas gerais)**

1. São consideradas infraestruturas gerais viárias da Unidade de Execução da Quinta da Ramada, para efeitos de dedução à TRIU, a criação de uma via, na área de influência da UE, que promova a acessibilidade do tráfego gerado pela intervenção, à rede arterial de Nível I.
2. São consideradas infraestruturas gerais regionais, para efeitos de dedução à TRIU, o reforço de infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de drenagem de águas residuais e pluviais necessárias para reforço das infraestruturas gerais nesta área do território.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
(Taxas)**

Sem prejuízo de eventuais isenções ou reduções nos termos da lei, a realização e o controlo prévio da operação urbanística está sujeita ao pagamento de taxas nos termos do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Loures.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
(Poderes de Direção e de Fiscalização da Primeira 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 QUINTA
(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 proprietários dos prédios identificados no Considerando G.
2. Com exceção do Município, qualquer proprietário dos prédios incluídos na UE da Quinta da Ramada 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 da Unidade de Execução da Quinta da Ramada;
 - 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.
2. Para efeitos do disposto na presente cláusula, os atuais proprietários de prédios incluídos na UE da Quinta da Ramada obrigam-se a informar os futuros adquirentes das parcelas das obrigações que sobre si impendem, dando conhecimento, designadamente, do conteúdo do presente contrato.
3. A cessão da posição contratual é efetuada por aditamento ao presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
(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 DÉCIMA SÉTIMA
(Notificações e comunicações)

1. Todas as notificações e comunicações entre as CONTRAENTES relativas ao presente contrato são feitas por correio eletrónico, ou por via postal, por meio de carta registada, ou entregue em mão (com recibo de entrega) 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: – A Diretora do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística:
 - Arq.^a Ângela Ferreira
 - 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 EMGI Investment Group, Lda.:
 - Nome: Eng.º Eduardo Sarafana
 - Morada: Rua de São Domingos à Lapa, 20, 22, 24 e 26, 1200-835 Lisboa
 - E-mail: eduardo-sarafana@emgi-eu.com; icy-cui@emgi-eu.com; marco-ma@emgi-eu.com

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

(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 DÉCIMA NONA

(Interpretação resolução de conflitos)

1. Em tudo o que presente contrato for omissa regerá 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 das CONTRAENTES envie à outra notificação para esse efeito.
3. Na ausência de acordo, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

(Caducidade)

1. O presente contrato de urbanização caduca no prazo de 5 anos após a sua assinatura, se o licenciamento das obras de urbanização relativas ao loteamento a aprovar no âmbito da Unidade de Execução da Quinta da Ramada não se mostrar aprovado pelo Município de Loures.
2. A caducidade opera após a notificação de uma das partes às demais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

(Registo e Vigência)

1. O presente contrato de urbanização deverá fazer parte integrante do alvará de loteamento a emitir no âmbito das Unidade de Execução da Quinta da Ramada, 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 SEGUNDA

(Tratamento de Dados Pessoais)

1. Todas as partes neste contrato comprometem-se a garantir que as atividades de 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. As atividades de tratamento de dados pessoais a realizar pelas partes têm como finalidade exclusiva a execução do objeto do contrato e estão fundamentadas na gestão da relação contratual ou no cumprimento de obrigações jurídicas.
3. O tratamento de dados pessoais é realizado pelas partes de acordo com os princípios da licitude, lealdade e transparência, da limitação das finalidades, da minimização dos dados, da exatidão, da limitação da conservação e da integridade e confidencialidade, comprometendo-se todas as partes do contrato a demonstrar a sua responsabilidade nesta matéria aos titulares dos dados, às autoridades ou a terceiros titulares de interesses legítimos.
4. Os dados pessoais serão tratados pelo período de tempo estritamente necessário à gestão da relação contratual estabelecida ao abrigo do presente contrato, procedendo as partes ao seu apagamento nos prazos legalmente estipulados ou findo o seu objeto.
5. Os titulares dos dados pessoais poderão, em qualquer momento, obter informações e esclarecimentos sobre o tratamento dos seus dados pessoais, aceder aos dados pessoais tratados e às informações pessoais que diretamente lhes digam respeito e que constem da base de dados da entidade gestora, bem como solicitar a sua alteração, retificação e portabilidade, mediante pedido escrito enviado por carta para o endereço postal das partes que sejam consideradas Responsáveis pelo Tratamento desses dados, devendo estas informar os titulares dos dados pessoais de que podem apresentar reclamação junto da Comissão Nacional de Proteção de Dados sempre que considerem que os seus direitos não estão garantidos ou lhes foi negado o seu exercício.
6. Para apresentar uma reclamação ou formular um pedido de exercício de um qualquer outro direito no âmbito da proteção de dados, para além do direito de acesso, retificação ou portabilidade, como, designadamente, o direito de oposição, limitação do tratamento ou apagamento, os titulares dos dados podem, também, contactar o Encarregado da Proteção de Dados do Município de Loures através do correio eletrónico protecaodedados@cm-loures.pt.
7. As informações detalhadas sobre as operações de tratamento dos dados pessoais em que o Município de Loures assume a qualidade de Responsável pelo Tratamento constam da Ficha de Informação sobre Tratamento de Dados Pessoais no Contrato, podendo esta ficha ser consultada em qualquer ponto de atendimento do Município ou requerido o seu envio pelo correio eletrónico protecaodedados@cm-loures.pt.
8. A Política de Proteção de Dados Pessoais do Município de Loures está disponível para consulta em www.cm-loures.pt.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

(ANEXOS)

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

Anexo I – Termos de Referência da Unidade de Execução da Quinta da Ramada;

Anexo II – Certidões do registo predial e cadernetas prediais dos prédios que integram a Unidade de Execução da Quinta da Ramada;

Anexo III – Quadro de comparticipação nos encargos da UE.

Celebrado em duplicado, em Loures, aos ____ de _____ de 2023, destinando-se cada um dos exemplares do contrato a cada uma das CONTRAENTES.-----

OS CONTRAENTES

()

()

()