

ASSUNTO: PROC. DE LOTEAMENTO N.º 638/17 - APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO - THE GREY HOUSE, PROPERTY MANAGEMENT, LDA.

INFORMAÇÃO N.º: 294//2021

NIPG: 5622/21

DATA: 2021/05/26

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião
27-05-2021



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.
27-05-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

ACHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Concordo com o exposto.
À consideração superior,
27-05-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

INFORMAÇÃO

Exmo. Senhora
Chefe de Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Senhora
Chefe de Divisão Administrativa e Financeira

Na sequência do pedido de licenciamento das obras de urbanização para a realização da operação de Loteamento, a que se refere o processo n.º 638/2017, aprovado em reunião do Órgão Executivo Municipal em sua reunião realizada em 24 de Agosto de 2020, no prédio sito em Casal Mota, Freguesia de Famalicão – Nazaré, informo que estão já reunidas as condições exigidas nas deliberações camarárias tomadas em 13 de Julho de 2020 e 02 de Dezembro de 2020, designadamente:

- a) - foi efetuado ao Município, o pagamento da compensação pecuniária no valor de **32.136,65 €** (trinta e dois mil, cento e trinta e seis euros, e sessenta e cinco cêntimos), e,
- b) - foi também celebrada a competente Escritura de Hipoteca Unilateral de 17 Lotes, resultantes da operação de loteamento (Lotes 1 a 14 e Lotes 17 a 19), no montante global de **408.428,83 €** (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e vinte e oito euros e oitenta e três cêntimos), para garantia da boa e regular execução das obras de urbanização.

Nestes termos, solicita-se à Digª. Câmara, a devida aprovação da MINUTA DO CONTRATO, bem como a delegação de poderes no Senhor Presidente da Câmara para a respetiva outorga.

À subida apreciação de V. Exª.

A TÉCNICA - SUPERIOR,
26-05-2021

Olinda Lourenço



Olinda Amélia David Lourenço



Município da Nazaré
Câmara Municipal

MINUTA DO CONTRATO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Aos _____ dias do mês de Maio do ano de dois mil e vinte e um, nesta Vila da Nazaré, Edifício dos Paços do Concelho, perante mim, Olinda Amélia David Lourenço, Técnica Superior, exercendo funções de Oficial Público do Município da Nazaré, conforme designação operada por Despacho do Presidente da Câmara de 16-10-2017, compareceram como outorgantes: -----

PRIMEIRO: *MUNICÍPIO DA NAZARÉ, autarquia local, pessoa coletiva número 507012100, com domicílio no Edifício dos Paços do Concelho, Avenida Vieira Guimarães, 54, 2450-951 Nazaré, representada por Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, com domicílio necessário no Edifício dos Paços do Município da Nazaré, sito na Avenida Vieira Guimarães, com o C.C. n.º 08924210, 6 ZW6, emitido pela República Portuguesa, válido até 05 de Junho de 2028, com o NIF 208752790, outorgando na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea a), do n.º 1, do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação em vigor.-*

SEGUNDO: THE GREY HOUSE, PROPERTY MANAGEMENT, LDA., com sede em Rua Cândido dos Reis, 3, 2460-637 São Martinho do Porto, Freguesia de São Martinho do Porto, Concelho de Alcobaça, com o NIPC 513346783, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o mesmo número, com o capital social de 10.000,00 Euros, representado neste ato por PAULO JOÃO RAMALHO ARCANJO, natural de S. Jorge de Arroios, Freguesia de _____ e Concelho de Lisboa, residente em rua dos Lombinhos, s/n, Lugar de Gaiteiros, Turquel - Alcobaça, Freguesia de Turquel e Concelho de Alcobaça, titular do Cartão de Cidadão n.º 07041222, 7ZZ8, emitido pela República Portuguesa, válido até 20 de Junho de 2022, com o NIF 114 720 886, que outorga na qualidade de Gerente da supra mencionada Sociedade Por Quotas, nos termos expressos na Certidão Permanente, com o Código de acesso: 1846-4470-3763, subscrita em __ de _____ de _____, e válida até 18 de Maio de 2022, disponível em www.portaldaempresa.pt, que arquivo. -----

E pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, foi dito: -----

- Que no âmbito do processo de loteamento n.º 638/17, em que é promotor a Empresa "THE GREY HOUSE, PROPERTY MANAGEMENT, LDA.", o Município autoriza o SEGUNDO OUTORGANTE a apresentar os projetos para as obras de urbanização em operação de loteamento, a realizar no Casal Mota, Freguesia de Famalicão, Concelho da Nazaré, cujo projeto de loteamento urbano foi aprovado em reunião do Órgão Executivo, em sua reunião realizada em 13 de Julho de 2020 e, -----

- que o pedido de licenciamento das obras de urbanização para a

realização da operação de loteamento, fora aprovado pelo mesmo Órgão Municipal em sua reunião de 24 de Agosto de 2020, devendo ser observadas as seguintes condições: -----

a) - o cumprimento integral da planta de síntese; -----

b) - o pagamento de compensação em numerário, nos termos definidos no regulamento, pela não cedência das áreas mínimas para equipamentos de utilização coletiva; -----

c) - o pagamento da compensação em numerário nos termos definidos no regulamento municipal, pela não cedência das áreas mínimas para espaços verdes; -----

d) - o prazo de 30 meses para a execução e conclusão das obras de urbanização; -----

e) - o montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização no valor de 408.428,83 €, incluindo 5% destinados a remunerar encargos de administração;--

f) - o cumprimento do regime da gestão de resíduos de construção e demolição; -----

g) - proceder ao levantamento do estaleiro e à limpeza da área após a execução da obra; -----

h) - a reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas;-----

i) - a celebração com a câmara, de contrato de obras de urbanização, relativo ao cumprimento das obrigações assumidas;

- que, finalmente, por deliberação tomada pelo mesmo Órgão Executivo em 02 de Dezembro de 2020, fora deliberado deferir o pedido de prestação da caução mediante hipoteca de 17 lotes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes 1 a 14, e dos lotes 17 a 19, ficando fixadas as seguintes condições: -----

a) - as obras de urbanização só poderão iniciar-se depois de efetuado o registo de hipoteca dos referidos lotes e, -----

b) - os prédios resultantes da operação de loteamento, nomeadamente os lotes constituídos ou eventuais áreas sobrantes, só poderão ser alienadas ou oneradas depois de efetuado o registo de hipoteca dos referidos lotes. -----

Disse o *SEGUNDO OUTORGANTE*: -----

Que pretende executar as obras de urbanização, conforme consta dos projetos de obras de urbanização, cujas peças escritas e desenhadas, são parte integrante do Processo de Obras n.º 638/17. -

Disse o *PRIMEIRO OUTORGANTE*: -----

1 - Que emitirá o Alvará para obras de urbanização, referente à operação urbanística a realizar na localização supra mencionada, após a celebração do presente contrato de Obras de Urbanização.--

2 - Que autoriza o *SEGUNDO OUTORGANTE* a executar o projeto de obras de urbanização necessário ao supra referenciado licenciamento de operação de loteamento para o prédio sito em Casal Mota, Freguesia de Famalicão e Concelho da Nazaré, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob os números 3080, 1720 e 1815 e inscritos nas matrizes prediais mistas n.ºs 2252-P e 87, rústica n.º 90 e mista n.º 2250 e n.º 91, todos da Freguesia de Famalicão, de que são proprietários os promotores no âmbito do processo de loteamento n.º 638/17, referente ao

pedido registado com o número 1559/19, para realização da dita operação urbanística. -----

CLÁUSULA PRIMEIRA

O SEGUNDO OUTORGANTE efetuará por sua conta e risco, os trabalhos referentes às obras de urbanização acima identificadas, tudo de harmonia com os projetos aprovados, cujo orçamento global importa em 408.428,83 € (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e vinte e oito mil euros e oitenta e três centimos), destinados a assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização, já incluindo 5% destinado a remunerar encargos de administração.-----

CLÁUSULA SEGUNDA

As obras referidas no número anterior devem estar concluídas no prazo fixado na licença ou suas prorrogações, contado a partir da data de emissão do alvará. -----

CLÁUSULA TERCEIRA

Ao abrigo do artigo 80.º-A do RJUE, o SEGUNDO OUTORGANTE deve, até cinco dias antes do início dos trabalhos, informar a Câmara Municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos mesmos. -----

CLÁUSULA QUARTA

A Câmara Municipal só emitirá o alvará de operação de loteamento com obras de urbanização, no âmbito do Processo n.º 638/2017, após receção provisória das obras de urbanização a executar pelo SEGUNDO OUTORGANTE. -----

CLÁUSULA QUINTA

Para garantia da boa e regular execução dos trabalhos correspondentes às obras de urbanização acima mencionadas, e na sequência das deliberações camarárias identificadas no início do presente contrato, o SEGUNDO OUTORGANTE efetuou, a favor do Município da Nazaré:-----

*a) - Escritura de Hipoteca Unilateral dos lotes n.ºs. 1 a 14 e dos lotes 17 a 19, no montante de **408.428,83 €** (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e vinte e oito euros e oitenta e três cêntimos), documento anexo ao processo; -----*

*b) - a compensação pecuniária ao município no montante de **32.136,65 €** (trinta e dois mil, cento e trinta e seis euros, e sessenta e cinco cêntimos), valor já pago mediante guia de receita n.º 875, em 27 de Abril de 2021, documento que também se apensa ao presente contrato e dele faz parte integrante.-----*

CLÁUSULA SEXTA

A garantia está ainda sujeita a atualização, podendo ser reforçada ou reduzida, de acordo com as normas do RJUE e mantém-se válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela Câmara Municipal da Nazaré, aquando da receção definitiva das obras de urbanização, não podendo ser anulada ou alterada sem o consentimento daquela entidade. -----

CLÁUSULA SÉTIMA

Terminados os trabalhos da responsabilidade o SEGUNDO OUTORGANTE, deverá requerer à Câmara Municipal que proceda à realização de vistoria para efeitos de receção provisória dos trabalhos das obras de urbanização realizadas. -----

CLÁUSULA OITAVA

Ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 54.º do RJUE, a não receção provisória dos trabalhos das obras de urbanização, por motivo de deficiente execução dos mesmos, poderá implicar, além da sua reparação no prazo fixado em auto de vistoria, o reforço do valor da caução prestada. -----

CLÁUSULA NONA

O prazo de garantia das obras de urbanização, é aquele que se encontrar fixado no RJUE, iniciando-se a sua contagem, na data da assinatura do auto de receção provisória, para os trabalhos rececionados provisoriamente. -----

CLÁUSULA DÉCIMA

Decorrido o prazo de garantia dos trabalhos das obras de urbanização, deverá o SEGUNDO OUTORGANTE, requerer à Câmara Municipal que proceda à realização de vistoria para efeitos de receção definitiva dos trabalhos rececionados provisoriamente. -----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Recebidos definitivamente os trabalhos das obras de urbanização, cessam as responsabilidades do SEGUNDO OUTORGANTE, devendo ser autorizada a extinção da caução prestada. -----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Em caso da não conclusão das obras de urbanização no prazo fixado na licença, poderá esta Câmara Municipal, após

declaração da caducidade da mesma e para proteção de interesses de terceiros, promover a realização das obras por sua conta.-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Ao abrigo do artigo 102.º-A do RJUE, a Câmara Municipal poderá ordenar o embargo das obras de urbanização, nos casos em que as mesmas estejam em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento, salvo o disposto no artigo 83.º do RJUE; se se verificar a violação das normas legais e regulamentares aplicáveis ou, ainda, quando executadas sem a necessária licença. -----

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

No caso de suspensão dos trabalhos das obras de urbanização, prevista na cláusula anterior, a Câmara Municipal promoverá a sua realização/conclusão em regime de administração direta ou de empreitada, por conta da garantia prestada pelo SEGUNDO OUTORGANTE, como descrito nos artigos 105.º a 107.º do RJUE. ---

Este contrato foi lido e o seu conteúdo explicado aos outorgantes, em voz alta, e na presença simultânea de todos. -----

Arquivo: -----

- a) Certidão Permanente da Empresa promotora; -----*
- b) Escritura de Hipoteca Voluntária de Lotes a favor do Município da Nazaré, celebrada em 24 de Abril de 2021, pelo Cartório Notarial de Ana Almeida S.P., Soc. Unipessoal, Lda.;*
- c) Guia de receita n.º 875, efetuada em 27 de Abril de 2021. -----*

Foram-me exibidos os seguintes documentos: -----

- a) Certidão das descrições e de todas as inscrições em vigor, emitida pela Conservatória do Registo Predial da Nazaré - descrições números 3080, 1720 e 1815 ; -----*
- b) Cadernetas Prediais do Serviço de Finanças da Nazaré, comprovativas das inscrições dos prédios nas matrizes prediais mistas n.ºs 2252-P e 87, rústica n.º 90 e mista n.º 2250 e n.º 91, todos da Freguesia de Famalicão. -----*

*P'LO MUNICÍPIO DA NAZARÉ
O Primeiro Outorgante,*

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

O GERENTE,

Paulo João Ramalho Arcanjo da Cruz

*A OFICIAL PÚBLICA
DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ,*

Olinda Amélia Lourenço

