

# CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

## AUGI GRAFANIL



**Entre:**

**MUNICÍPIO DE LISBOA**, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Municipio, 1100-365 Lisboa, pessoa coletiva de direito público n.º 500051070, neste contrato representada pelo Senhor Vereador Manuel Salgado, que outorga em execução da deliberação camarária n.º 680/2018, de 25 de outubro de 2018, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**

**E**

**COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DA QUINTA DO GRAFANIL**, com sede na Rua 1º de Maio, nº 25, Garagem, Quinta do Grafanil, Freguesia de Santa Clara, 1750-121 Lisboa, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 901 798 398, neste contrato representada pelo seu Presidente, Senhor Ilídio de Almeida Lino, com poderes para a celebração do mesmo, adiante designada por **SEGUNDA OUTORGANTE**

**Considerando que:**

a) Nos termos do nº 2 da Deliberação nº 1330/CM/2008 foi aprovada a delimitação das áreas identificadas na sua alínea j) como AUGI, de acordo com as modalidades de reconversão aí referidas, ao abrigo do disposto nos artigos 1º, 4º, 31º, 32º e 57º da Lei nº 91/95 e subseqüentes alterações (Lei das AUGI), sendo que nessa deliberação foi determinado que, para a "Quinta do Grafanil", o processo de reconversão fosse realizado através de loteamento de iniciativa particular.

b) Encontra-se em curso o processo de reconversão urbanística para a AUGI Quinta do Grafanil, em execução do referido loteamento de iniciativa particular, sendo que a mencionada área faz parte do prédio rústico denominado "Grafanil", inscrito na respetiva matriz cadastral rústica sob o artigo 136, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 311/19960424, composto por terra de semeadura, com a área total de 9.296 avos, ao qual correspondia a descrição em Livro nº 12.474, do livro nº 36 da 5ª CRP de Lisboa, acrescidas das 45 desanexações identificadas no anexo .1, que perfazem um área total de 18.350,05 m<sup>2</sup> compondo assim a totalidade do prédio delimitado como AUGI Quinta do Grafanil.



c) Em 19/12/2008 foi constituída a Administração Conjunta do Bairro da Quinta do Grafaniil, eleita a Mesa, a Comissão de Administração, a Comissão de Fiscalização, tendo ainda sido deliberado por unanimidade a reconversão da AUGI, conforme ata da assembleia constitutiva que se junta como **Anexo 1**.

d) A SEGUNDA OUTORGANTE submeteu à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa um pedido de licenciamento de operação de loteamento urbano, que foi aprovado na Reunião de Câmara de 23 de julho de 2014 (Deliberação n.º 409/CM/2014), no âmbito do Processo n.º 7/URB/2013, vide Planta Síntese (**Anexo 2**), cujos respetivos projetos de especialidades relativos às obras de urbanização, se encontram no do Processo n.º 24/URB/2014, com vista à emissão do correspondente alvará de loteamento.

e) A operação de loteamento requer a realização de obras de urbanização, identificadas no âmbito da apreciação do referido processo, incidindo essencialmente na rede viária e sinalização, rede de drenagem de águas pluviais, infraestruturas de água, eletricidade, gás e telecomunicações, arranjos exteriores e iluminação pública.

f) A concretização da operação de loteamento implica a celebração de um contrato que regule as obrigações e benefícios das partes envolvidas, designadamente no que respeita à realização de obras de urbanização e à distribuição de edificabilidade.

g) A área de intervenção do loteamento em causa abrange diversos proprietários de edifícios/terrenos, entre os quais o Município de Lisboa, pelo que se verifica a necessidade de celebrar o mencionado contrato de urbanização para regular os encargos de cada uma das partes, atendendo a que não há lugar a compensações urbanísticas de acordo com a Proposta n.º7-A/CM/2015 (**Anexo 3**).

h) A execução deste contrato de urbanização implica, nomeadamente, a realização de um conjunto de obras de urbanização, designadamente a execução de uma infra-estrutura viária com vista a reperfillar o troço poente da R. António Vilar.

i) A SEGUNDA OUTORGANTE é composta pelo conjunto dos proprietários dos terrenos abrangidos pela área de reconversão urbanística – AUGI Quinta do Grafaniil, em causa.

j) O PRIMEIRO OUTORGANTE é titular de 6 parcelas integradas no domínio privado municipal e que no seu conjunto, totalizam a área de 782.m<sup>2</sup>;

k) A minuta do presente contrato foi aprovada pela Câmara Municipal através da deliberação n.º 680/2018, de 25 de outubro de 2018, e pela Assembleia Geral de proprietários da AUGI do Grafaniil, em reunião convocada pela Comissão de Administração Conjunta e realizada em 27 de maio de 2017, conforme ata que se junta como **Anexo 4**.



FOI AJUSTADO E REDUZIDO A ESCRITO, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DO DISPOSTO NO ARTº 55º DO RJUE (DL Nº 555/99, DE 16/12, NA ACTUAL REDAÇÃO DADA PELO DL Nº 214-G/2015, de 2/10), EM CONJUGAÇÃO COM O ARTIGO 56º DA LEI DAS AUGI (LEI Nº 91/95, DE 2/9, NA ATUAL REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 70/2015) E COM O ARTIGO 13º DO REGULAMENTO MUNICIPAL PARA RECONVERSÃO URBANÍSTICA AUGI (REGULAMENTO Nº242/2013, DE 05/07), O CONTRATO DE URBANIZAÇÃO CONSTANTE DOS CONSIDERANDOS ACIMA REFERIDOS E DAS CLAÚSULAS SEGUINTE:

#### Cláusula Primeira

##### **Objeto**

O presente contrato de urbanização visa regular a forma de execução das obras de urbanização e as relações entre os OUTORGANTES, bem como definir a repartição dos encargos de cada uma das partes e as respetivas formas de pagamento, conforme quadro de pagamentos por proprietário, que se junta como **Anexo 5**

#### Cláusula Segunda

##### **Cedência gratuita de áreas para integrar o domínio público municipal**

O presente contrato de urbanização visa também regular a cedência gratuita de áreas destinadas a integrar o domínio público municipal, de acordo com o definido no **Anexo 6** sendo que a cedência das referidas áreas opera automaticamente com a emissão do alvará de loteamento.

#### Cláusula Terceira

##### **Realização de obras de infraestruturas locais**

No âmbito do presente contrato de urbanização definem-se as obras de infraestruturas locais que são necessárias realizar, de acordo com o **Anexo 7**, ficando estas da responsabilidade da SEGUNDA OUTORGANTE.

#### Cláusula Quarta

##### **Execução da via (reperfilamento do troço poente da R. António Vilar)**

Tendo em consideração que a execução da via que pretende reperfilar o troço poente da R. António Vilar assume um perfil transversal de largura superior às necessidades do Bairro da Quinta do Grafanil e é considerada, de acordo com o PDM, uma obra estruturante/ ligação de 3º nível e de interesse municipal, o encargo com a execução das obras de alterações da referida infraestrutura viária é assumido, na sua totalidade, pelo Primeiro Outorgante (**Anexo 8**)

#### Cláusula Quinta

##### **Perequação Compensatória**

A distribuição perequativa dos encargos decorrentes da execução das obras de urbanização previstas no presente contrato de urbanização e identificados nas cláusulas seguintes é feita entre os proprietários de parcelas abrangidas pela área de reconversão urbanística da Quinta do Grafanil, cuja identificação consta do **Anexo 9**.

#### Cláusula Sexta

##### **Financiamento das obras de urbanização**

1. O financiamento das obras de urbanização referidas no **Anexo 8**, relativas à execução da via (reperfilamento do troço poente da R. António Vilar) é da responsabilidade do PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. O financiamento das obras de urbanização de infraestruturas locais, previstas na cláusula terceira do presente contrato, é da responsabilidade da SEGUNDA OUTORGANTE, que assume a comparticipação das referidas obras inerentes à execução do contrato, através do pagamento em numerário da sua quota parte dos custos, identificada no **Anexo 7**.
3. O custo estimado das obras de urbanização referidas no nº 1 da presente cláusula é de € 331.890,30, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, de acordo com a estimativa orçamental das obras estruturantes da responsabilidade do MUNICÍPIO e é suportado pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.





4. O custo estimado das obras de urbanização referidas no nº 2 da presente cláusula é de € 699.733,51, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, de acordo com a estimativa orçamental das obras da responsabilidade da SEGUNDA OUTORGANTE e é suportado por esta.

5. As estimativas orçamentais apresentadas na data da celebração do presente contrato representam o valor base previsto, podendo vir a ser objeto de atualização, no momento da adjudicação da obra, de acordo com eventual alteração das circunstâncias do mercado.

6. A requerimento fundamentado de cada proprietário, pode ser deferido o pagamento a prestações do valor das obras de urbanização que lhe incumba assegurar, até doze prestações mensais, sobre as quais não incidem juros, devendo ser dispensada a prestação da caução prevista nos termos do artigo 54º do RJUE, em articulação com o artigo 11º- A do RMRUAUGI (Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das AUGI), conforme redacção do Aviso nº 3728/2017, publicado no DR 2ª série, de 07/04/2017.

7. O pagamento das obras de urbanização devidas por cada proprietário pode ser efetuado em mais de doze prestações mensais, com idêntica dispensa de juros, devendo para o efeito o requerente apresentar os elementos necessários para poder ser analisada a taxa de esforço familiar, que nunca pode ser superior a 30% dos rendimentos brutos do agregado familiar, nos termos previstos pelo artigo 11º- A RMRUAUGI.

8. O atraso no pagamento das prestações implica a aplicação de juros de mora, de acordo com a taxa legal em vigor, sendo que, a qualquer momento, pode ser antecipado o pagamento na totalidade do valor em dívida.

9. Os pagamentos que venham a ser efetuados pela SEGUNDA OUTORGANTE serão recebidos directamente pelo PRIMEIRO OUTORGANTE, devendo o pagamento das participações devidas ser assegurado no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a receção da comunicação emitida pelo MUNICÍPIO de que irá proceder à execução das obras ou de que irá dar início ao procedimento de contratação pública de uma ou mais empreitadas para esse efeito.

10. Quando após a fixação definitiva dos custos com a realização das obras de urbanização deva haver lugar a acertos nas respectivas participações, os proprietários e/ou OUTORGANTES que hajam participado no financiamento daquelas obras de urbanização abaixo da quota-parte que lhes caberia, ficam obrigados a proceder ao pagamento em numerário da compensação devida, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a notificação do PRIMEIRO OUTORGANTE nesse sentido.

#### Cláusula Sétima

##### **Forma de pagamento das participações dos proprietários**

1. Sem prejuízo do SEGUNDO OUTORGANTE estar a agir em representação dos proprietários da AUGI da Quinta do Grafanil, o pagamento das participações individuais é feito por cada proprietário, no montante da quota parte que lhe pertencer, directamente ao MUNICÍPIO de Lisboa, conforme acordado na Assembleia Geral de proprietários nº 9, realizada em 27 de maio de 2017., juntando-se a respectiva ata como **Anexo 4**.

2.O disposto no nº 1 da presente cláusula enquadra-se no regime legal da sub-rogação pelo devedor, aplicando-se o previsto no artigo 590º do Código Civil para o efeito, sendo a vontade de sub-rogar pelo SEGUNDO OUTORGANTE e a assunção do compromisso pelos proprietários, sido expressamente manifestadas na Assembleia Geral de proprietários, conforme resulta da respectiva ata que se junta como **Anexo 4**

3. Na eventualidade de um dos proprietários não assegurar o cumprimento do pagamento da quota parte que lhe disser respeito, a SEGUNDA OUTORGANTE assume a responsabilidade pelo pagamento em falta, podendo posteriormente exercer o seu direito de regresso sobre o proprietário devedor em falta, nos termos do artigo 524º do Código Civil.

#### Cláusula Oitava

##### **Autorização de Utilização**

1. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas anteriores do presente contrato, os proprietários que já possuam o respectivo alvará de utilização obrigam-se a participar no financiamento das mesmas, através do pagamento em numerário da sua quota parte dos custos, identificada no Anexo 7., devendo este ser efectuado até à receção provisória das obras de urbanização.

2. Os proprietários que ainda não possuam alvará de utilização ficam com a emissão da respectiva autorização de utilização dos edifícios, ou das suas frações autónomas, condicionada à prévia receção provisória das obras de urbanização e ao pagamento da quota parte dos custos que seja da sua responsabilidade, no âmbito da respectiva operação de loteamento.

#### Cláusula Nona

##### **Alterações Contratuais**

Qualquer alteração ao conteúdo do presente contrato depende do acordo dos OUTORGANTES e terá de ser reduzida a escrito, com expressa indicação da Cláusula ou Cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas e submetida pela Comissão de Administração Conjunta à aprovação prévia da Assembleia Geral de proprietários da AUGI da Quinta do Grafanil.

#### Cláusula Décima

##### **Notificações e comunicações**

1. As notificações e as comunicações devem ser feitas por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção.
2. As notificações e as comunicações consideram-se feitas:
  - a) Na data indicada pelos serviços postais, quando efetuadas por carta registada;
  - b) Na data da assinatura do aviso, quando efetuadas por carta registada com aviso de receção.
3. As notificações e comunicações devem ser remetidas:

a) MUNICÍPIO DE LISBOA

Divisão de Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal  
Departamento de Planeamento/DMU  
Campo Grande, nº 25, 3º Piso, Bloco E  
1749-099 Lisboa



b) COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DA QUINTA DO GRAFANIL,

Ao cuidado do Sr. Ilídio de Almeida Lino, Presidente da Comissão de Administração Conjunta da Quinta do Grafanil, com sede na Rua 1º de Maio, nº 25, Garagem, Quinta do Grafanil, Freguesia de Santa Clara, 1750-121 Lisboa.

Cláusula Décima Primeira

**Interpretação e Aplicação**

1. Em tudo o que o presente contrato for omissivo regerá a legislação aplicável, designadamente o disposto na Parte III do Código dos Contratos Públicos.
2. Para quaisquer questões emergentes da interpretação, validade e execução do presente contrato é competente o Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa.

Cláusula Décima Segunda

**Anexos**

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

**Anexo 1** – Ata da Assembleia Constitutiva da Administração Conjunta da Quinta do Grafanil, com data de 19/12/2008;

**Anexo 2** – Planta de síntese aprovada no Proc. nº 7/URB/2013;

**Anexo 3** – Proposta nº 7-A/CM/2015, publicada no 3º suplemento ao BM nº 1111, 4 de junho, que fixa Factor  $F = 0$ , na fórmula de cálculo de compensações urbanísticas previsto no artigo 63º B RMUEL, quando a operação urbanística ocorre em AUGI;

**Anexo 4** – Ata da Assembleia Geral n.9 da Administração Conjunta da AUGI Quinta do Grafanil, realizada em 27/05/2017;

**Anexo 5** – Quadro de distribuição por permissão dos encargos por proprietário e Parâmetros urbanísticos por proprietário;

**Anexo 6** – Planta de cedências aprovada no Proc. nº 7/URB/2013;



**Anexo 7** – Planta com área das obras de caráter local e Estimativa Orçamental;

**Anexo 8** – Planta com área das obras de caráter geral e Estimativa Orçamental;

**Anexo 9** – Listagem de Proprietários;

Celebrado em Lisboa aos 24 de novembro de 2018,

em 3 exemplares, destinando-se dois ao PRIMEIRO OUTORGANTE e um à SEGUNDA OUTORGANTE

PRIMEIRO OUTORGANTE



SEGUNDA OUTORGANTE

