

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

- (i) MUNÍCIPIO DE VALONGO
- (ii) NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
- (iii) JMR – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA A DISTRIBUIÇÃO, SA

Valongo, 03 de Julho de 2014

22

1

2



PARTES

POR UM LADO,

PRIMEIRO:

MUNICIPIO DE VALONGO, com sede na Avenida 5 de Outubro 160, 4440-503 Valongo, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. José Manuel Pereira Ribeiro, com os poderes resultantes do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, adiante designada por **PRIMEIRO CONTRATANTE** ou **MUNICÍPIO**;

E POR OUTRO LADO

SEGUNDO: NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário, NIF 720.000.653, legalmente representado e administrado por **SANTANDER Asset Management Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário S.A.**, sociedade comercial sob a forma de sociedade anónima, com sede na Rua da Mesquita nº 6, em Lisboa, freguesia de São Sebastião da Pedreira, com o número único de pessoa colectiva e matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 502.330.597, com o capital social de Euros 17.116.510,00, neste ato representada por José Manuel Neves e Henrique Manuel Matos Pessoa Araújo na qualidade de Administrador e Procurador, respectivamente, adiante designado por **SEGUNDO CONTRATANTE** ou **FUNDO**,

E

TERCEIRA: JMR – Prestação de Serviços para a Distribuição, SA., sociedade comercial sob a forma de sociedade anónima, com sede na Rua Actor António Silva nº 7, em Lisboa, freguesia de Lumiar, com o número único de pessoa colectiva e matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa 502.814.381, com o capital social de Euros 5.000.000,00, neste ato representada Luis Filipe Aguiar Gomes de Araújo, e João Manuel Lobo Araújo dos Santos, na qualidade de Administrador e Procurador, respectivamente adiante designado por **TERCEIRA CONTRATANTE** ou **JMR**,



CONSIDERANDO QUE:

A) O **MUNICÍPIO** dispõe de atribuições legais na promoção do desenvolvimento territorial, do concelho, com o objetivo de aprofundar a sua coesão social e territorial;

B) O desenvolvimento da qualidade de vida no Concelho de Valongo, assente na promoção da competitividade económica e na criação de emprego, constitui uma das prioridades do actual executivo da Câmara Municipal de Valongo;

C) O **MUNICÍPIO** pretende melhorar os acessos das vias municipais à CREP (A41), potenciando o desenvolvimento devidamente sustentado e infra-estruturado daquela área do concelho;

D) O **SEGUNDO CONTRATANTE** é um fundo de investimento imobiliário de tipo Aberto cuja constituição foi autorizada em 25 de Janeiro de 2001, pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários;

E) Da política de investimento do **SEGUNDO CONTRATANTE** constam, entre outras actividades, a aquisição de Imóveis para a realização de projectos de promoção, construção e reabilitação, como forma adequada de rentabilização dos seus ativos e recursos;

F) A **TERCEIRA CONTRATANTE** tem como objeto a gestão comercial, prestação e centralização de serviços relacionados com a gestão de hipermercados, supermercados, centros comerciais, bem com a exploração e administração de bens móveis e imóveis, nomeadamente participações financeiras em sociedades com o mesmo ou outro objeto social, bem como a consultoria para a distribuição a retalho.

Da política de investimento da **TERCEIRA CONTRATANTE** consta a edificação de um Centro de Distribuição de grande dimensão (cerca de 70.000 m² de área de construção), que contará com cerca de 450 postos de trabalho e, entre outras valências, uma creche para 70 crianças.

G) O **SEGUNDO CONTRATANTE** é dono e legítimo proprietário dos seguintes prédios:

(i) Prédio rústico sito em lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 16.000m², descrito Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4520, freguesia de Sobrado e inscrito na matriz predial sob o artigo 6048, da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 362 e 3106 da extinta freguesia de Sobrado);

(ii) Prédio rústico sito em lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 11.100m², descrito Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4522, freguesia de Sobrado e inscrito na matriz predial sob o artigo 6052, da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 364 e 3108 da extinta freguesia de Sobrado);

(iii) Prédio rústico sito em Lugar do Sobrado, freguesia Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 12.320m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4516, freguesia de Sobrado e inscrito na matriz predial sob o artigo 6040, da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 358 e 3102 da extinta freguesia de Sobrado);

(iv) Prédio rústico denominado ou sito na "Fonte da Prata" ou "Cornadinho", freguesia de Alfena, concelho de Valongo, com a área total registada de 15.072m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 992, freguesia de Alfena e inscrito na matriz predial sob o artigo 2690,

(v) Prédio rústico sito em Lugar de Campo e Sobrado, freguesia de Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 12.320m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4518, freguesia de Sobrado e inscrito na matriz predial sob o artigo 6044 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 360 e 3104 da extinta freguesia de Sobrado);

+

2

Handwritten signature and initials, including a large stylized 'A' and the name 'G. Silva'.

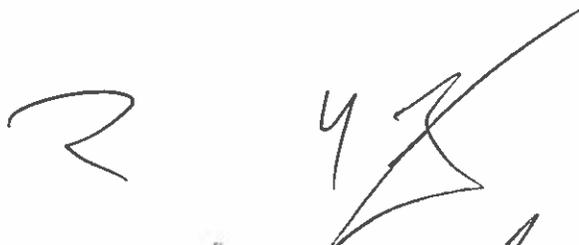
(vi) Prédio rústico denominado "Bouça da Fonte da Prata", sito em Transleça, freguesia de Alfena, concelho de Valongo, com a área total registada de 143.100m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 1642, freguesia de Alfena e inscrito na matriz predial sob os artigos 882, 883, 884 e 885 da mesma freguesia;

(vii) Prédio rústico sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 43.600m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4525 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6058 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 370 e 3111 da extinta freguesia de Sobrado);

(viii) Prédio rústico situado em Lugar do Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 20.000m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4526 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6060 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 379 e 3112 da extinta freguesia de Sobrado);

(ix) Prédio rústico denominado "Bouça do Vale de Porco de Cima ou Bouça da Serra do Vale do Porco", sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com uma área registada de 43.585m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4515 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6038 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 357 e 3101 da extinta freguesia de Sobrado);

(x) Prédio rústico denominado "Fonte da Prata", sita no Lugar de Transleça, freguesia de Alfena, concelho de Valongo, com uma área registada de 31.800m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4503 e inscrito na matriz predial sob o artigo 879 da freguesia de Alfena;

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'R' and a signature that appears to be 'Y. A.' with a flourish.

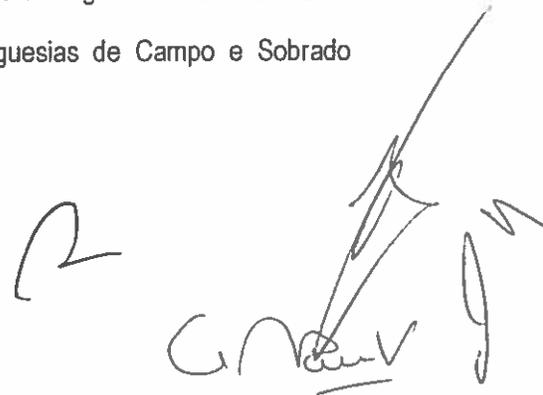
(xi) Prédio rústico sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com uma área registada de 16.000m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 4517 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6042 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 359 e 3103 da extinta freguesia de Sobrado);

(xii) Prédio rústico sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Sobrado, concelho de Valongo, com uma área registada de 30.330m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4519 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6046 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 361 e 3105 da extinta freguesia de Sobrado);

(xiii) Prédio rústico denominado "Bouça do Vale de Porco de Baixo", sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Sobrado, concelho de Valongo, com uma área registada de 16.800m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4521 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6050 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 363 e 3107 da extinta freguesia de Sobrado);

(xiv) Prédio rústico denominado "Bouça do Vale do Pores", sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com uma área registada de 7.800m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4523 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6054 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 365 e 3109 da extinta freguesia de Sobrado);

(xv) Prédio rústico denominado "Bouça do Vale do Porco", sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com uma área registada de 7.550m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4524 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6056 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 366 e 3110 da extinta freguesia de Sobrado);

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'C. N. V.' followed by a large flourish, and the initials 'J. M.' are written to the right.

H) A TERCEIRA CONTRATANTE é promitente compradora dos prédios a seguir discriminados:

(i) Prédio rústico sito em Lugar do Sobrado, freguesia de Campo Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 12.320m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4516, freguesia de Sobrado e inscrito na matriz predial sob o artigo 6040, da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 358 e 3102 da extinta freguesia de Sobrado);

(ii) Prédio rústico denominado ou sito na "Fonte da Prata" ou "Cornadinho", freguesia de Alfena, concelho de Valongo, com a área total registada de 15.072m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 992, freguesia de Alfena e inscrito na matriz predial sob o artigo 2690;

(iii) Prédio rústico sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 12.320m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4518, freguesia de Sobrado e inscrito na matriz predial sob o artigo 6044 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 360 e 3104 da extinta freguesia de Sobrado);

(iv) Prédio rústico denominado "Bouça da Fonte da Prata", sito em Transleça, freguesia de Alfena, concelho de Valongo, com a área total registada de 143.100m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Valongo sob o número 1642, freguesia de Alfena e inscrito na matriz predial sob os artigos 882, 883, 884 e 885 da mesma freguesia;

(vi) Prédio rústico sito em Lugar de Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 43.600m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4525 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6058 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 370 e 3111 da extinta freguesia de Sobrado);

R
1. 2. 3. 4. 5. 6.

(vi) Prédio rústico situado em Lugar do Sobrado, freguesia de Campo e Sobrado, concelho de Valongo, com a área total registada de 20.000m², descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóvel de Valongo sob o número 4526 e inscrito na matriz predial sob o artigo 6060 da União de Freguesias de Campo e Sobrado (anteriores artigos 379 e 3112 da extinta freguesia de Sobrado);

I) Os prédios melhor descritos nos Considerandos anteriores, correspondem a uma área total de, aproximadamente, 427.377,50m² (quatrocentos e vinte sete mil trezentos e setenta e sete mil e cinquenta metros quadrados), **com a localização e respectivos limites identificados na Planta Cadastral**, que fica anexa ao presente Contrato, dele fazendo parte integrante (**Anexo 1**).

J) Os prédios de natureza rústica melhor identificados no Considerando G), têm vocação de uso dominante urbano, estando considerados na Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Valongo, que visa gerar novas atividades económicas e promover o desenvolvimento sustentável;

L) O **SEGUNDO CONTRATANTE**, em colaboração com a **TERCEIRA CONTRATANTE**, de acordo com as especificidades definidas pelo **MUNICÍPIO**, estão a elaborar os Projetos de OBRAS DE URBANIZAÇÃO nos ARRUAMENTOS PÚBLICOS de acesso aos prédios melhor identificados no Considerando G), conforme documentos em formato digital que ficam anexos ao presente Contrato como **Anexo 2**;

M) O **SEGUNDO CONTRATANTE**, em colaboração, com o acordo expresso e também no interesse da **TERCEIRA CONTRATANTE**, irá apresentar na Câmara Municipal de Valongo, um Pedido de Informação Prévia (PIP) sobre a viabilidade de realizar uma operação urbanística de construção de um Centro de Distribuição reportada à totalidade dos prédios referidos no Considerando G) e que incorporará as obras a realizar nos referidos prédios ou parte deles, conteúdo material e documental das peças desenhadas a apresentar em sede do Pedido de

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'A. M. V.' and the initials are 'J. J.'.

Informação Prévia - (PIP), cuja planta de apresentação com o respetivo quadro sinóptico ficam anexos ao presente Contrato como **Anexo 3**;

N) Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente, o exercício de competências por parte de outras entidades públicas;

É AJUSTADO E REDUZIDO A ESCRITO O CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, NOS TERMOS DO PREVISTO NO ARTIGO 55º DO DECRETO-LEI N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, SEGUNDO OS CONSIDERANDOS SUPRA, TERMOS E CONDIÇÕES SEGUINTE:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(OBJECTO E ÂMBITO)

Um - O presente Contrato tem por objecto regular a relação entre os CONTRATANTES, tendo em vista a execução das OBRAS DE URBANIZAÇÃO de ARRUAMENTOS PÚBLICOS de acesso aos prédios melhor identificados no Considerando G), tendo em conta as especificidades definidas pelo **MUNICÍPIO DE VALONGO**, que constam dos Projetos elaborados pelo **SEGUNDO E TERCEIRA CONTRATANTES**, conforme documentos em formato digital que ficam anexos ao presente Contrato como **Anexo 2**.

Dois - Pelo presente Contrato são fixadas as obrigações dos outorgantes relativamente à execução das obras de urbanização previstas no número anterior, em estrita observância das disposições legais aplicáveis.

Três - O presente Contrato é celebrado nos termos do disposto no artigo 55º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

Quatro – O conteúdo material e documental das peças desenhadas a apresentar em sede do Pedido de Informação Prévia - (PIP), cuja planta de apresentação com o respetivo quadro sinóptico ficam anexos ao presente Contrato como **Anexo 3**, bem como os procedimentos de aprovação regem-se pelo disposto no RJUE.

Cinco – Os **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** obrigam-se a criar as condições de acesso aos edifícios que pretendem construir nos terrenos de que são proprietários, melhor identificados no Considerando G), realizando as OBRAS DE URBANIZAÇÃO identificadas na memória descritiva constante do **Anexo 2**, na EM606 entre o nó de Água Longa, no acesso à A41, assinaladas a **VERMELHO** na planta que constitui o **Anexo 3**, anexo ao presente Contrato, dele fazendo parte integrante.

Seis – Para além das OBRAS DE URBANIZAÇÃO identificadas nos pontos anteriores e nos **Anexos 2 e 3**, do presente contrato, os **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** aceitam também executar, com os custos a seu cargo, as seguintes infraestruturas, no valor estimado de 940.360,00€ (novecentos e quarenta mil euros e trezentos euros), identificadas na planta que constitui o **Anexo 4**, ao presente contrato:

1. O abastecimento do reservatório com água proveniente do reservatório de Alto de Vilar.
2. Comprimento da conduta de ligação entre reservatórios de aproximadamente 4 Km com diâmetro de 200mm.
3. Ligação da estação ou estações elevatórias de águas residuais a construir, à ETAR de Campo.
4. Comprimento da conduta de ligação entre estações de 3,7 Km com diâmetro de 125mm.
5. A extensão e beneficiação da EM606, numa extensão de 3 080,00 m e com 6,00 metros de largura média atual (medidos desde a interseção com o eixo do arruamento localizado no limite nascente do terreno e o limite da escola de Sobrado).
6. Valetas (2 x 0.50 x 3 080,00 m² x 7,00€/m²)21 560,00 €

7. (Escavação com 0,55 m prof. x 0,50 largura x 3 080,00 m x 2)
8. Valetas (2 x 3 080,00 ml x 20,00€/ml) 123 200,00 €
9. (Revestidas com betão, de secção semicircular de diâmetro igual a 0.40m)
10. Pavimentação de Base com 8 cm espessura (3 080,00 x 6,00 x 15€/m2) 277 200,00 €
11. Beneficiação da EM 606..... 421 960,00€ (valor correspondente ao somatório dos itens 7,8 e 9 e 10 e ao descritivo dos números 5 e 6)
12. Abastecimento de água..... 295 000,00€ (valor correspondente ao descritivo dos números 1 e 2).
13. Águas Residuais..... 223 040,00€ (valor correspondente ao descritivo dos números 3 e 4).

Sete - A construção das infra-estruturas a cargo dos **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** devem respeitar a calendarização prevista no **Anexo 5**, que faz parte integrante do presente Contrato, sendo realizadas em simultâneo com as obras de construção da **TERCEIRA CONTRATANTE**.

Oito- A construção das **OBRAS DE URBANIZAÇÃO** objecto do presente Contrato, serão executadas pelos **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** de acordo com os respectivos Projetos e Caderno de Encargos previamente aprovados pelo **MUNICÍPIO**.

Nove - O **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** darão início às obras referidas nos **Anexos 2,3 e 4** preferencialmente no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data em que lhe for comunicada pela **PRIMEIRA CONTRATANTE** a aprovação definitiva dos respectivos Projectos pelas entidades competentes e nunca depois de 15 (quinze) dias após emissão do competente Alvará por parte do **MUNICÍPIO**.

Dez - Para além das obras e trabalhos previstos nos números anteriores, não poderão ser solicitados ou reclamados pelo **MUNICÍPIO** aos **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES**

R

14/4

quaisquer outras obras adicionais, compensações e/ou valores indenizatórios devidos por expropriações ou por contrapartida da ocupação (ainda que temporária) de terrenos propriedade de terceiros, designadamente, porque os pressupostos que fundaram a vontade de contratar dos **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** assentam no valor de investimento e participação de cada um não superior ao montante total previsto neste contrato para as OBRAS DE URBANIZAÇÃO.

CLÁUSULA SEGUNDA
(ÂMBITO TERRITORIAL)

Um - As OBRAS DE URBANIZAÇÃO previstas no presente contrato incidirão sobre os ARRUAMENTOS PÚBLICOS que definem o perímetro exterior dos prédios identificados no Considerando G), de acordo com o estipulado na Planta que constituem os **Anexos 1 e 2** ao presente Contrato.

Dois - As referidas OBRAS DE URBANIZAÇÃO incidirão apenas sobre os ARRUAMENTOS PÚBLICOS e áreas de cedência, definidas no **Anexo 2**, dos prédios propriedade do **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES**.

Três - As OBRAS DE URBANIZAÇÃO identificadas no ponto seis da CLÁUSULA PRIMEIRA serão efetuadas ao longo da EM 606, incidindo única e exclusivamente sobre área do domínio público.

CLÁUSULA TERCEIRA
(OBRIGAÇÕES DO MUNICIPIO)

Um - O MUNICIPIO obriga-se a aprovar o pedido de licenciamento das OBRAS DE URBANIZAÇÃO nos prazos previstos na lei e na observância das disposições legais aplicáveis.

Dois - O **MUNICÍPIO** obriga-se a prestar todo o apoio técnico necessário com vista à aprovação dos projectos e acompanhamento das obras.

Três- O **MUNICÍPIO** participará nas negociações entre os **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** e a sociedade Águas de Valongo, S.A., e compromete-se a envidar os seus melhores esforços junto dessa entidade, no sentido de racionalizar custos, que não deverão ultrapassar os que estão definidos no número seis da cláusula primeira, e obter o seu apoio, para as soluções técnicas a observar.

Quatro – O **MUNICÍPIO** obriga-se a comunicar aos **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** todos os pareceres, informações ou comunicações feitos por qualquer entidade externa que tenham que se pronunciar no âmbito do licenciamento das OBRAS DE URBANIZAÇÃO.

Cinco- Sem prejuízo do disposto no artigo 40º do Regulamento de Taxas relativas à realização de operações urbanísticas em vigor no Município de Valongo, o **MUNICÍPIO** obriga-se a considerar as infra estruturas executadas pelo **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** no âmbito do licenciamento das OBRAS DE URBANIZAÇÃO objecto do presente Contrato, na determinação do coeficiente K2 para efeitos do cálculo da TAXA pela realização, reforço e manutenção de infra-estruturas urbanísticas (abreviadamente designada por TRIU), em futuras operações urbanísticas a implementar nos prédios identificados no Considerando G) e H) e Anexo 1.

Seis- O **MUNICÍPIO** obriga-se a conceder uma redução de 50% (cinquenta por cento) do valor da TRIU, em todas as operações urbanísticas a implementar nos prédios identificados no Considerando G) e H) e no Anexo 3, anexo ao presente Contrato, na estrita observância do previsto do artigo 6º, n.º 8 do Regulamento de Taxas relativas à realização de operações urbanísticas em vigor no Município de Valongo. Esta redução poderá ser cumulativa com a redução prevista nos números 1,2 e 3 do mesmo artigo do citado Regulamento.

Sete - As parcelas de terreno pertencentes a terceiros que, eventualmente, venham a ser necessárias para a realização das obras previstas no presente Contrato de Urbanização serão

disponibilizadas pelo **MUNICIPIO**, sem que tal importe qualquer custo para os **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES**.

Oito - O valor das obras previstas no número seis da cláusula primeira, que esteja para além do que os **SEGUNDO e TERCEIRO CONTRATANTES** estão obrigados a suportar, será integralmente deduzido no valor a pagar na taxa pelo reforço das infraestruturas urbanísticas – TRIU após a competente avaliação, técnica e orçamental, por parte do **MUNICIPIO**.

Nove - O **MUNICIPIO** obriga-se a aprovar no prazo de 7 dias corridos de calendário o Projeto de movimentação de terras, após a sua apresentação junto dos competentes serviços, após receção de eventuais pareceres de entidades externas, se aplicável. O **MUNICIPIO** obriga-se ainda a deliberar sobre a aprovação do pedido de informação prévia (PIP), no prazo de 20 dias, após a sua apresentação nos serviços competentes ou da e receção de eventuais pareceres de entidades externas, se a elas houver lugar.

Dez - O **MUNICIPIO** obriga-se a aceitar, para efeitos de cálculo das áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos, a área correspondente à bacia de retenção e respetivo espaço envolvente, para além de outras, tal como definido no PIP apresentado e cuja planta de apresentação constitui o **Anexo 3**, anexo ao presente Contrato.

CLÁUSULA QUARTA

(OBRIGAÇÕES DOS SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES)

Um- Compete aos **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** executar as OBRAS DE URBANIZAÇÃO nos arruamentos identificados na Planta de Localização dos Prédios a interencionar (**Anexo 1**), de acordo com os Projectos aprovados (**Anexo 2**) e com os pareceres emitidos pela Câmara Municipal ou outras entidades públicas que tenham de se pronunciar no âmbito do licenciamento e com as disposições legais aplicáveis.

2

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Naveira', with a large flourish extending upwards and to the right.

Dois – Competirá aos **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** executar a ligação das redes de águas residuais e abastecimento de água a Sobrado, em condições a ser objeto de Protocolo com a empresa Águas de Valongo, S.A., participando nos respetivos encargos nos limites definidos no número seis da cláusula primeira.

Três - O **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** obrigam-se a requerer a emissão do Alvará de OBRAS DE URBANIZAÇÃO no prazo de 15 (quinze) dias corridos de calendário, após comunicação escrita do deferimento do respectivo licenciamento.

Quatro – O **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** obrigam-se iniciar as OBRAS DE URBANIZAÇÃO no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da emissão e levantamento do correspondente Alvará e a concluir os trabalhos no prazo de 6 (seis) meses após a emissão do mesmo, de acordo com o Plano de Trabalhos (**Anexo 3**), sem prejuízo de eventuais prorrogações nos termos da legislação em vigor.

Cinco - O **SEGUNDO e TERCEIRA CONTRATANTES** obrigam-se a prestar caução, na modalidade de garantia bancária, destinada a garantir a boa e regular execução das OBRAS DE URBANIZAÇÃO, a entregar ao **MUNICÍPIO**, em simultâneo com o pedido de emissão do Alvará daquelas OBRAS, nos termos do disposto no artigo 54º do D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

CLÁUSULA QUINTA (RECEPÇÃO DAS OBRAS)

Uma – Consideram-se concluídas as OBRAS de URBANIZAÇÃO quando os trabalhos executados pelos **SEGUNDO E TERCEIRA CONTRATANTES** SE mostrem aptos a funcionar para os fins a que se destinam, e e devidamente recepcionadas pelo **MUNICÍPIO** nos termos dos números seguintes.

Dois- Nos oito dias posteriores ao recebimento da notificação referida no número um da presente Cláusula, o **MUNICÍPIO** e o **SEGUNDO E TERCEIRA CONTRATANTES**, ou quem estas

designarem para o efeito, procederão, a uma vistoria dos trabalhos executados para verificação da sua conformidade com as normas e especificações contratualmente estabelecidas e, de uma maneira geral, para verificação de eventuais deficiências ou deteriorações que devam ser reparadas.

Três - Verificando-se em resultado da vistoria que os trabalhos realizados estão plenamente conformes às condições contratualmente estabelecidas, proceder-se-á à sua recepção pelos serviços da **PRIMEIRA CONTRATANTE**, disso se lavrando o respectivo Auto previamente elaborado pelos **SEGUNDO E TERCEIRA CONTRATANTES**, adiante designada por **RECEPÇÃO** provisória das **OBRAS DE URBANIZAÇÃO**.

Quarto - Após a diligência de vistoria e da subscrição conjunta do correspondente Auto, sem reservas, as **OBRAS** consideram-se provisoriamente recebidas pelo **MUNICÍPIO**. Na eventualidade de se não verificarem, na vistoria para fins de **RECEPÇÃO PROVISÓRIA** das **OBRAS**, quaisquer anomalias será libertado às **SEGUNDA E TERCEIRA CONTRATANTES** o valor correspondente a 90% da garantia bancária referida no número cinco da Cláusula Quarta.

Cinco - O prazo de garantia das obras de urbanização é de cinco anos, findo os quais é realizada nova vistoria com vista à receção definitiva das obras de urbanização. Verificando-se em resultado da vistoria que os trabalhos realizados estão plenamente conforme às condições contratualmente estabelecidas será libertada a garantia bancária correspondente a 10% do valor remanescente.

Seis - À receção provisória e definitiva, bem como às respectivas vistorias, é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime aplicável à receção provisória e definitiva das empreitadas de obras públicas.

CLÁUSULA SEXTA
(CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL)



Um - A posição que o **SEGUNDO CONTRATANTE** assume no presente contrato considerar-se-á automaticamente total ou parcialmente cedida no caso de alienação, por venda, também total ou parcial do(s) Prédio(s), referidos no considerando G) cessão para a qual o **MUNICÍPIO** dá, desde já, o seu consentimento, obrigando-se o **SEGUNDO CONTRATANTE** a obter ainda o prévio consentimento da **TERCEIRA CONTRATANTE**, para o efeito.

Dois - Salvo o caso previsto no número anterior, o **SEGUNDO** e **TERCEIRA CONTRATANTES** apenas poderão ceder parcial ou totalmente a sua posição neste contrato, com o prévio consentimento escrito do **MUNICÍPIO** e da outra parte.

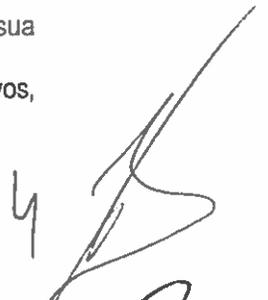
CLÁUSULA SÉTIMA **(PERÍODO DE VIGÊNCIA E CESSAÇÃO)**

Um- O período de vigência do presente Contrato inicia-se na data da respectiva assinatura e terminará na data em que for efectuada a **RECEPÇÃO** provisória das **OBRAS** objecto do presente Contrato.

Dois - O presente Contrato extinguir-se-á quando, cumulativamente:

- a) Todas as obrigações decorrentes do mesmo para os **CONTRATANTES** tiverem sido integralmente cumpridas;
- b) Todas as contas, assim como eventuais litígios entre os **CONTRATANTES** tiverem sido regularizados e as cauções e garantias liberadas.
- c) Não seja possível o licenciamento das obras que possibilitem a construção do empreendimento da **TERCEIRA CONTRATANTE**.

Três -Em caso de incumprimento grave por causa imputável a um dos **CONTRATANTES**, das obrigações previstas no presente contrato, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato, mediante comunicação escrita remetida para o efeito, manifestando a sua intenção de resolver o presente contrato, com indicação precisa dos fundamentos respectivos,



resolução que produzirá efeitos no 10º (décimo) dia seguinte à respectiva declaração, caso não seja suprida a situação de incumprimento invocada.

Três – Cessam ainda as obrigações do presente Contrato se o quadro legal em vigor for alterado com incidência nas prestações a que as partes se vinculam.

CLÁUSULA OITAVA

(ACORDO TOTAL, ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS)

Um- O presente Contrato e os seus Anexos, que dele fazem parte integrante, constituem os únicos documentos que vinculam as partes no âmbito da relação contratual a que respeita o presente Contrato considerando-se revogados e não válidos quaisquer outros acordos anteriores sobre o mesmo objecto.

Dois- Quaisquer aditamentos e alterações ao presente Contrato só serão válidos desde que convencionados por escrito e assinado pelos CONTRATANTES, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

CLÁUSULA NONA

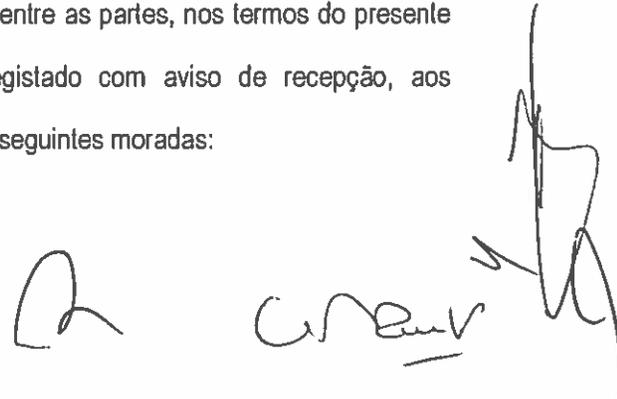
(BOA FÉ)

Os CONTRATANTES, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam 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 reciprocamente assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA

(NOTIFICAÇÕES E DESPESAS)

Um - Todas as notificações ou comunicações a efectuar entre as partes, nos termos do presente Contrato deverão ser dirigidas por fax ou correio registado com aviso de recepção, aos responsáveis indicados por cada uma das partes, para as seguintes moradas:

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below it.

PRIMEIRA CONTRATANTE

MUNICIPIO DE VALONGO

Morada: Av. 5 de Outubro,

4440-503 Valongo

Fax n.º224227900

Email: viktor.sa@cm-valongo.pt

SEGUNDO CONTRATANTE

NOVIMOVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A.

Av. Eng. Duarte Pacheco, Ed. Amoreiras, Torre 1, 17º Piso;

1099 024 Lisboa

Fax n.º: 213893697

Email: jneves@santander.pt

TERCEIRA CONTRATANTE

JMR – Prestação de Serviços para a Distribuição, SA

Rua Actor António Silva nº 7

1649-033 -Lisboa

Fax n.º 217532233

Email: araujo.santos@jeronimo-martins.pt

Dois - As alterações aos endereços referidos no número Um, só se tornarão efectivas após a recepção pelas partes da respectiva comunicação escrita.

Três - As despesas de reconhecimento de assinaturas, serão suportadas por cada um dos **CONTRATANTES** na parte que lhes der lugar.

Handwritten signatures and initials in black ink. On the left, a large, stylized letter 'R'. On the right, a signature that appears to be 'Armando' followed by a large, stylized '4' or 'y'.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(RESOLUÇÃO DE LITIGIOS)

Para resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, é competente o foro administrativo do Tribunal Administrativo e Fiscal de Penafiel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(DOCUMENTOS ANEXOS)

São anexos ao presente contrato e dele ficam a fazer parte integrante, os seguintes documentos comprovativos da legitimidade dos outorgantes, que vão ser rubricados pelas partes

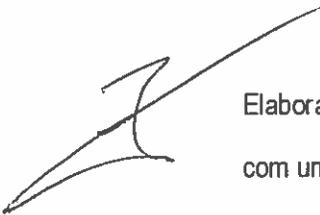
ANEXO 1 – Planta cadastral da totalidade dos prédios objecto do presente Contrato.

ANEXO 2 – Projectos de Infra Estruturas;

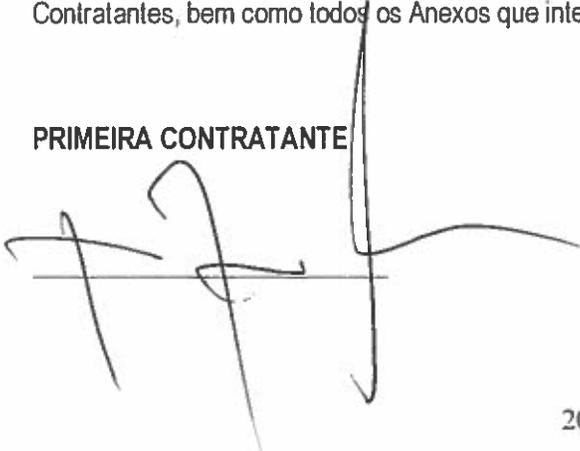
ANEXO 3- Plano de Apresentação e respetivo quadro sinótico do PIP apresentado.

ANEXO 4- Planta com a identificação das infraestruturas a realizar na EM 606 e referidas no número seis da cláusula primeira.

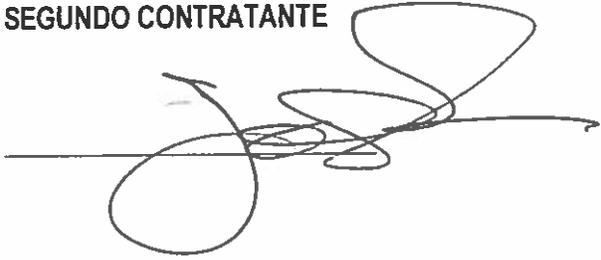
ANEXO 5 - Calendarização

 Elaborado em Valongo, no dia ²²03 de Julho 2014, em triplicado, ficando cada um dos contratantes com um exemplar de igual valor, sendo rubricado em todas as suas folhas e assinada a final pelos Contratantes, bem como todos os Anexos que integram o presente Contrato de Urbanização.

PRIMEIRA CONTRATANTE



SEGUNDO CONTRATANTE

 . U. P. R. M. A. V.

TERCEIRA CONTRATANTE



mis fecha Agria goms de Anaijo.

