

MINUTA DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE CHEIRA – CASTELO BRANCO

Considerando que:

1. A Câmara Municipal de **Castelo Branco**, no exercício dos seus legítimos poderes no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, deliberou, em reunião ordinária pública realizada em 18 de julho de 2025, recorrer à contratação prevista no artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual, e nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual;
2. Deliberou também, na mesma reunião, aprovar os **Termos de Referência** (TR) para a elaboração do PPC), nos termos do artigo 76.º do RJIGT, que integram o presente contrato (ANEXO I);
3. A segunda outorgante, representada pelos gerentes, que em baixo assinam, são adquirentes, com registo de escritura de aquisição do prédio, com a devida identificação e respetivos documentos de legitimidade/titularidade, localizado em Cheira, no concelho de Castelo Branco;
4. A crescente competitividade entre territórios, constitui um desafio que se coloca às autarquias locais, nomeadamente, na promoção do dinamismo e competitividade do seu território conducente a reter e captar pessoas, empresas e serviços e investimento, geradores de riqueza e potenciadores do crescimento e desenvolvimento;
5. A segunda outorgante pretende desenvolver para a área que consta do ANEXO III, uma operação urbanística para a função habitacional dominante, complementada por comércio e serviços e equipamentos, visando valorizar o local do ponto de vista urbanístico, ambiental, paisagístico e funcional;
6. Entende a Câmara Municipal de Castelo Branco, no quadro Lei, que as operações urbanísticas a realizar devem ser precedidas da elaboração e aprovação de instrumento de gestão territorial próprio que permita a reclassificação do solo, de rústico para urbano, e que em pormenor detalhe a ocupação promovendo a

articulação com a envolvente e uma rigorosa inserção urbanística, ambiental e paisagística das futuras ocupações;

7. As operações urbanísticas que se pretendem levar a efeito implicam, assim, a elaboração de um **plano territorial de âmbito municipal**, em concreto, e para o caso, um **Plano de Pormenor**, adiante apenas designado por **Plano de Pormenor de Cheira** ou **PPC** para grande parte da área do prédio de que é proprietária, *i.e.*, cerca 19,1ha (do total de 20,4ha), incluindo os prédios adjacentes a nascente e a sul, com 1,78ha, que constam do ANEXO II e III deste contrato, que valorize o espaço do ponto de vista urbanístico, através de uma ocupação multifuncional (habitação, comércio e serviços e equipamentos) e funcional, e o qualifique do ponto de vista paisagístico e ambiental.

8. O **Plano de Pormenor**, de acordo com os termos de referência (vd. ANEXO I) deverá estabelecer a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;

9. A Câmara Municipal de Castelo Branco intende, assim, elaborar o PPC para que este concretize a ocupação preconizada na **Manifestação de Interesse** e *cfr.* definido nos **Termos de Referência** (vd. ANEXO I).

10. O investimento na ocupação urbana dos prédios identificados, de que a segunda outorgantes é, em parte, proprietária, deverá amadurecer e concretizar as opções e orientações estratégicas mencionadas no ponto anterior.

Entre:

MUNICÍPIO DE CASTELO BRANCO, com o número de identificação fiscal 501 143 530, com sede na Praça do Município, 6000 - 458, Castelo Branco, na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor de Cheira, doravante PPC, representado, para o efeito, pelo Presidente da Câmara Municipal de Castelo Branco, Leopoldo Martins Rodrigues, titular do cartão de cidadão n.º, válido até/...../....., com o número de identificação fiscal n.º, com residência na Rua, adiante abreviadamente designado por PRIMEIRO OUTORGANTE;

e,

Sociedade HLMT, Lda., com o NIPC 518681181 e Certidão Permanente n.º 6763-2606-0859, com sede na Avenida Cidade de Zhuhai, Lote 184, Loja 1, r/c Dto., 6000-077, Castelo Branco, na qualidade de adquirente-proprietária, com respetiva escritura de aquisição, do prédio com 204.701,00 m² inscrito com a matriz predial rústica n.º 224 da secção AQ, da freguesia de Castelo Branco, representada pelos sócios-gerentes, Helder

Manuel Valério Tavares, titular do cartão de cidadão n.º, válido até/...../....., com o número de identificação fiscal n.º , com residência na Rua, e, Leonel Jorge Martins Cabarrão, titular do cartão de cidadão n.º, válido até/...../....., com o número de identificação fiscal n.º , com residência na Rua, adiante abreviadamente designada por SEGUNDA OUTORGANTE;

Reconhecendo o interesse e as vantagens mútuas na contratualização, de modo a permitir a concretização dos desideratos definidos nos Termos de Referência, as partes acordam de boa-fé reciprocamente aceitam e celebram o presente contrato para planeamento, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regular as relações entre as partes outorgantes, visando a elaboração do PPC, de acordo com o definido nos Termos de Referência, anexos ao presente contrato (ANEXO I, apenso ao contrato).
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPC regem-se pelo disposto no RJIGT e demais legislação complementar.

Cláusula Segunda

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O primeiro outorgante compromete-se a desenvolver, todos os trâmites procedimentais da sua responsabilidade, a fim de possibilitar a elaboração do PPC, de forma célere e nos prazos previstos.
2. O primeiro outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o PPC contemple o acordado entre as partes de forma a garantir a valorização urbana de Cheira, na área de intervenção do PPC, através de uma ocupação multifuncional, integrada do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico, *cfr.* definido nos **Termos de Referência**, anexos ao presente contrato para planeamento (ANEXO I), nomeadamente, nos prédios de que a segunda outorgante é proprietária e prédio adjacente, *cfr.* Manifestação de Interesse e Termos de Referência;
3. O primeiro outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de PPC e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal de Castelo Branco e garantir a sua publicação.
4. O primeiro outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar o segundo outorgante pelos encargos por ele assumidos para a elaboração do PPC, salvo o disposto na cláusula décima primeira.

Cláusula Terceira

(Obrigações do Segundo Outorgante)

1. O segundo outorgante compromete-se a elaborar os estudos necessários que concretizem a elaboração do PPC, em particular nos prédios de que é proprietário, em conformidade com os objetivos programáticos definidos nos Termos de Referência, e a discuti-los com o primeiro outorgante.
2. O segundo outorgante compromete-se a contratar e custear os encargos com a elaboração do plano, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia homologada e da contratação da equipa técnica que procederá à elaboração do PPC e que não pertence ao quadro de pessoal do Município de Castelo Branco.

Cláusula Quarta

(Prazo)

O PPC será elaborado no prazo de 24 meses, prorrogável, por igual período, nos termos do RJGT.

Cláusula Quinta

(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)

1. A elaboração do PPC será efetuada, sob coordenação do Município de Castelo Branco, por uma equipa técnica multidisciplinar que integrará técnicos com competências nas diversas áreas de especialidade, nomeadamente um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagística, um técnico urbanista e um licenciado em direito, devendo qualquer um deles ter uma experiência profissional efetiva de pelo menos 3 anos, conforme previsto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.
2. A composição da equipa técnica para a elaboração do PPC consta do ANEXO IV, que é parte integrante do presente contrato.
3. A equipa técnica para a elaboração do PPC será acompanhada internamente pelo Departamento de Ambiente, Obras e Sustentabilidade, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do PPC e com o segundo outorgante.
4. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico acima designado.

Cláusula Sexta

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Município de Castelo Branco, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expetativas do segundo outorgante.

2. O primeiro outorgante reserva a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.

3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

Cláusula Sétima

(Condição)

O PPC apenas adquire eficácia nos termos do n.º 1 do artigo 191.º do RJIGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Castelo Branco, sob proposta da Câmara Municipal de Castelo Branco, e respetiva publicação em Diário da República.

Cláusula Oitava

(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPC no *Diário da República*, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.

Cláusula Nona

(Boa-fé)

Todos os outorgantes, 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 assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

Cláusula Décima

(Resolução Unilateral do Contrato)

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo primeiro outorgante com base na violação das obrigações assumidas pelo segundo outorgante, no âmbito do presente contrato, bem como por razões de interesse público subjacente ao objeto deste contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

Cláusula Décima Primeira

(Incumprimento do Objeto do Contrato)

Em caso de incumprimento do contrato pelo primeiro outorgante, por razões de fundado interesse público (ou outras razões que não lhe sejam imputáveis e que devem ser concretizadas), haverá lugar a um direito de indemnização na medida proporcional aos encargos suportados pelo segundo outorgante com a elaboração do plano.

Cláusula Décima Segunda **(Resolução de Conflitos)**

1. 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, no prazo máximo de 30 dias contado da data em que qualquer uma das Contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.
2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro.
3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 5 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o quarto e quinto designados por acordo entre os três primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo e terceiro árbitro, serão esses três nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo de Castelo Branco.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.
5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

Cláusula Décima Terceira **(Contagem de prazos)**

1. Todos os prazos mencionados no Contrato são contados em dias de calendário, incluindo Sábados, Domingos e feriados nacionais, salvo se expressamente referido o contrário.
2. Todos os prazos mencionados no contrato terminarão às 16 (dezassex) horas do dia respetivo.

Cláusula Décima Quarta **(Comunicações)**

1. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada entre as Partes nos termos deste Contrato, deverá ser feita por carta registada (ou por mail, seguido de carta registada) enviada para os seguintes endereços:

- a) Para o primeiro outorgante

MUNICÍPIO CATELO BRANCO

Praça do Município

6000-458 Castelo Branco

camara@cm-castelobranco.pt

- b) Para a segunda outorgante:

Sociedade HLMT, Lda.

Avenida Cidade de Zhuhai, Lote 184, Loja 1, r/c Dto.,

6000-077 Castelo Branco

hlttavares@gmail.com e lcabarrao@gmail.com

2. Os endereços atrás referidos manter-se-ão em vigor até um novo endereço ser comunicado à outra Parte, sendo que qualquer modificação aos endereços indicados deverá ser imediatamente comunicada à outra Parte pela forma prescrita no número anterior.
3. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada nos termos do presente Contrato será considerada recebida 3 (três) dias após o envio.

Cláusula Décima Quinta

(Anexos)

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do Contrato os seguintes Anexos:

Anexo I: Termos de Referência;

Anexo II: Enquadramento geográfico;

Anexo III: Descrição matricial dos prédios, e

Anexo IV: Composição da equipa técnica.

Cláusula Décima Sexta

(Propriedade dos Elementos)

1. O segundo outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PPC ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Castelo Branco, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.
2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pela Município de Castelo Branco no âmbito da elaboração do PPC deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

Cláusula Décima Sétima

(Disposições Finais)

1. As relações entre as Partes são regidas pelo presente Contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.
2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.
3. Qualquer aditamento ou alteração a este Contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Este Contrato vai ser feito em dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Castelo Branco, 18 de julho de 2025

MUNICÍPIO DE CASTELO BRANCO

Leopoldo Martins Rodrigues

HLMT, LDA

Hélder Manuel Valério Tavares

Leonel Jorge Martins Cabarrão