



Câmara Municipal de Benavente

Subunidade Orgânica de Atas e Apoio aos Órgãos Autárquicos

Ata n.º 27/2026

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO DIA 29 DE JULHO DE 2026

(Contém 31 páginas)

ATA N.º 27/2026

Reunião Extraordinária da Câmara Municipal de Benavente

Início: 18,00 horas

Encerramento: 18 horas e 51 minutos

No dia vinte e nove do mês de julho de dois mil e vinte e seis, em Benavente, no edifício dos Paços do Município e sala das reuniões da Câmara Municipal, onde se encontrava pelas dezoito horas, o senhor vice-presidente da Câmara Municipal de Benavente, Paulo Sérgio Correia Abreu, reuniu a mesma, estando presentes os senhores vereadores:

Carlos Hipólito Falua e Hélio Manuel Faria Justino, em representação da CDU – Coligação Democrática Unitária

Frederico Jorge de Barros Pereira Antunes e Paulo Alexandre Fonseca Cardoso, em representação do CHEGA

Pedro Alexandre Santos Gameiro, em representação do PS – Partido Socialista

Pelo senhor vice-presidente foi declarada aberta a reunião, às dezoito horas, com a seguinte Ordem do Dia, antecipadamente remetida a todos os vereadores, nos termos do n.º 2 do artigo 53.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

1	UOPG 4 - Polo III - Benavente - Unidade de Execução 01 - Aprovação da minuta do contrato de urbanização, execução de infraestruturas urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE01 da UOPG 4, e autorização da respetiva outorga		
2	UOPG 4 - Polo III - Benavente - Unidade de Execução 02 - Aprovação da minuta do contrato de urbanização, execução de infraestruturas urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE02 da UOPG 4, e autorização da respetiva outorga		
3	UOPG 4 - Polo III - Benavente - Aprovação da minuta do acordo de cedência gratuita de terreno para o domínio público municipal e de assunção proporcional de encargos com infraestrutura viária, a celebrar com Rogério Castanheira, e autorização da respetiva outorga		
4	Aprovação de deliberações em minuta		

Secretariou a chefe da Divisão Municipal de Gestão Administrativa e de Recursos Humanos, Ana Carla Ferreira Gonçalves, coadjuvada por Fernando Alberto Marcelino Rodrigues, coordenador técnico.

AUSÊNCIA DE MEMBROS DO EXECUTIVO: Verificou-se a ausência da senhora presidente, por motivo de gozo de férias, tendo sido substituída pelo senhor vice-presidente, Paulo Sérgio Correia Abreu.

«O senhor vice-presidente considerou justificada a ausência.»

ORDEM DO DIA

01 - CÂMARA MUNICIPAL/PRESIDÊNCIA-VEREAÇÃO

01.01- Gabinete de Apoio ao presidente e vereadores

Ponto 1 - UOPG 4 - POLO III - BENAVENTE - UNIDADE DE EXECUÇÃO 01 - APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UE01 DA UOPG 4, E AUTORIZAÇÃO DA RESPETIVA

Submete-se à apreciação e aprovação a minuta do contrato em título, bem como a autorização para a respetiva outorga pela senhora presidente da Câmara Municipal:

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UE01 DA UOPG 4, E AUTORIZAÇÃO DA RESPETIVA OUTORGA

ENTRE:

PRIMEIRO OUTORGANTE

MUNICÍPIO DE BENAVENTE, pessoa coletiva de direito público, NIPC 506 676 056, com sede na Praça do Município, 2130-038 Benavente, neste ato representado por Sónia Ferreira Quintino, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato;

E

SEGUNDO OUTORGANTE

BRIDGEBENEFIT, LDA., sociedade com sede na Zona Industrial, apartado 17, Oliveira de Frades, freguesia de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, concelho de Oliveira de Frades, com o número único de matrícula na CRC de Oliveira de Frades e de pessoa coletiva 515 970 549, aqui representada por Carlos Manuel Marques Martins, na qualidade de único gerente, com poderes para o ato, conforme certidão com o código de acesso on-line 3573-2287-8624.

(designados por “Partes”).

CONSIDERANDO QUE:

- a)** A UE1 da UOPG4 foi delimitada no âmbito do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB);
- b)** No âmbito da programação estratégica do PDMB, a UOPG4 define um conjunto de objetivos, sendo de salientar para esta área os seguintes:

- Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena atividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;
 - Valorizar o património paisagístico;
 - Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;
 - Criar um espaço de atividades económicas estruturado, contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;
 - Promover e articular esta área com o novo quadro de acessibilidades.
- c) De acordo com o PDMB, a UOPG4 é executada através de Unidades de Execução (UE), encontrando-se inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas (UzAE), estando hoje potenciada pelo novo quadro de acessibilidades, sendo que os respetivos Proprietários pretendem urbanizar e edificar;
- d) Neste pressuposto, a Câmara Municipal de Benavente, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante “RJIGT”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deliberou, por maioria, na sua reunião ordinária pública realizada a 16 de outubro de 2023, aprovar as propostas de delimitação por iniciativa dos respetivos proprietários do prédio integrante da UE1 – Carrascal – freguesia de Benavente, na UOPG4 – Pólo III;
- e) O sistema de iniciativa de interessados é um dos sistemas de execução previstos nos artigos 147.º e 149.º do RJIGT, em que os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização;
- f) Em 19 de dezembro de 2023, todos os proprietários dos prédios inseridos nas Unidades de Execução 01, 02 e 03 da UOPG4, celebraram com o Município de Benavente, os Contratos de Promoção das mesmas Unidades de Execução, assim regulando os direitos e as obrigações recíprocas, nomeadamente a obrigação de, conjuntamente, realizarem as infraestruturas gerais previstas, a forma de repartição, entre si, dos encargos resultantes da realização dessas mesmas infraestruturas e a fixação da área de cedência para a concretização da via pública, tudo conforme respetivos Contratos que constitui Anexo I do presente;
- g) As UE01, UE02, UE03 na UOPG4 são constituídas por um conjunto de parcelas que perfazem, no seu conjunto, uma área total de 319.688,00 m2, que integra os prédios identificados nos respetivos Termos de Referência, a saber:
- UE1** - com a área de 212.604,00 m2 pertencente ao prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 829/19880517, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 22, parte, secção CQ, que é propriedade da SEGUNDA OUTORGANTE;
- UE2** - com a área de 67.084,00 m2, verificada por levantamento topográfico, pertencente aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5615/20210125, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o artigo 74.º da secção CQ, e o n.º 3059/19990208, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob parte do artigo 75.º da secção CQ, que é propriedade de JOSÉ ANTÓNIO DA SILVA ALVES INÁCIO, de ANA CRISTINA DURÃES DE ASSUNÇÃO ALVES INÁCIO e de ESTÊVÃO ANTÓNIO PESSOA CALADO;
- UE3** - com a área de 40.000,00 m2, pertencente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 4340/20070322, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 61, secção CQ, parte, que é propriedade do PRIMEIRO OUTORGANTE;

- h) Da repartição dos encargos decorrentes da realização das infraestruturas previstas realizar resultou a percentagem de 12,52%, como responsabilidade do Município de Benavente, enquanto proprietário de uma parcela de terreno com a área de 40.000,00m² que integra a Unidade de Execução 3;
- i) Consequentemente, foi celebrado entre o Município de Benavente e a Segunda Outorgante o Contrato de Urbanização da Unidade de Execução 01 da UOPG4, conforme Anexo II ao presente contrato;
- j) E, na mesma data, foram igualmente celebrados contratos de urbanização relativos às demais unidades de execução da UOPG4, designadamente à UE02, os quais mantêm autonomia jurídica própria;
- k) Existem, na área abrangida pela UOPG4, dois prédios pertencentes a proprietários privados identificados que, não obstante se encontrarem integrados naquela unidade operativa de planeamento e gestão, não se encontram incluídos em qualquer das respetivas unidades de execução, tendo os referidos proprietários celebrado com o Município de Benavente acordos autónomos, através dos quais assumem a obrigação de proceder à cedência para o domínio público municipal das áreas necessárias à implantação da infraestrutura viária estruturante destinada a servir toda a UOPG4;
- l) Em caso de incumprimento das obrigações emergentes dos acordos referidos no considerando anterior, assiste ao Município de Benavente o direito de acionar os meios legalmente admissíveis tendentes à prossecução do interesse público urbanístico subjacente, designadamente execução coerciva das obrigações, substituição na execução por conta dos obrigados, e, quando necessário, procedimento expropriativo por utilidade pública ou demais instrumentos de aquisição coativa previstos na lei;
- m) Existe, ainda, na área abrangida pela UOPG4, prédio relativamente ao qual não se encontra, à presente data, plenamente identificada a respetiva titularidade, o qual poderá beneficiar da infraestrutura viária estruturante da UOPG4, devendo a eventual imputação, recuperação ou repercussão de encargos associados à respetiva valorização ou benefício urbanístico ser apreciada nos termos legalmente admissíveis, sem prejuízo da salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro dos contratos aplicáveis e da necessária articulação entre os instrumentos contratuais respeitantes às unidades de execução da UOPG4.
- n) À data da celebração do presente contrato, ainda não deram entrada junto do Município de Benavente o(s) procedimento(s) de controlo prévio administrativo relativos à(s) concreta(s) operação(ões) urbanística(s) que a Segunda Outorgante venha a promover na Unidade de Execução 01 da UOPG4, incluindo, quando aplicável, pedido(s) de licenciamento, comunicação prévia, pedido(s) de informação prévia, operação(ões) de loteamento, obras de urbanização ou obras de edificação;
- o) O presente contrato é, assim, celebrado em momento anterior à apresentação e apreciação municipal do(s) procedimento(s) referido(s) no considerando anterior, tendo natureza preparatória, programática e vinculativa quanto à repartição de responsabilidades, encargos e obrigações de execução de infraestruturas, sem constituir, nem poder ser interpretado como constituindo, deferimento, aprovação, licença, admissão de comunicação prévia, dispensa de controlo prévio, autorização de execução de obras ou juízo antecipado sobre a conformidade urbanística das concretas pretensões que venham a ser submetidas;
- p) Sem prejuízo da futura e autónoma apreciação municipal do(s) procedimento(s) de controlo prévio, as Partes reconhecem que a(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser promovida(s) na área das UE01 é/são suscetível(eis) de determinar a necessidade de execução, reforço ou adequação de infraestruturas urbanísticas

gerais, designadamente arruamentos e redes de abastecimento de água, saneamento, drenagem, energia, telecomunicações e demais infraestruturas, nos termos legalmente aplicáveis;

- q) A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser submetida(s) ao Município estará(ão) sujeita(s), nos termos legais e regulamentares aplicáveis à data da respetiva apreciação, ao pagamento das taxas urbanísticas devidas, incluindo, quando aplicável, a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas ("TMU");
 - r) A experiência recente do Município em situações similares à que ora está em causa, demonstrou a viabilidade de transferir para os particulares as suas obrigações quanto à execução de infraestruturas estruturantes, o que se coloca, em especial quanto à concretização das obras de urbanização para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4.
 - s) A Segunda Outorgante manifesta disponibilidade para assumir, na proporção de 76%, os encargos referentes à concretização das obras de urbanização, para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4, incluindo a quota-parte de responsabilidade municipal cuja execução é transferida nos termos do presente contrato.
 - t) Em contrapartida, o Município admite a aplicação de um regime de redução e/ou isenção de taxas urbanísticas aplicáveis.
 - u) O presente contrato regula, em termos prévios à submissão do(s) concreto(s) procedimento(s) de controlo prévio, a execução da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 01 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas gerais comuns da UOPG4 cuja responsabilidade é transferida pelo Município;
 - v) O presente contrato deve ser interpretado em articulação com os respetivos anexos;
- É livremente acordado e reciprocamente aceite o presente contrato entre a Proprietária abrangida pelas Unidade de Execução 01 da UOPG4 – Polo III, freguesia de Benavente e o Município de Benavente (adiante CONTRATO), que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.ª

OBJETO

1. O presente contrato regula e define, em momento anterior à apresentação dos concretos procedimentos de controlo prévio administrativo, os termos e condições aplicáveis à futura concretização da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 01 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas urbanísticas gerais necessárias à respetiva viabilização, na parte em que a correspondente responsabilidade municipal é transferida para a Segunda Outorgante nos termos previstos no presente contrato.

2. O presente contrato estabelece, designadamente:

- a) os direitos e obrigações das Partes;
- b) o regime de preparação e execução das obras de urbanização;
- c) o financiamento e a repartição de encargos;
- d) o regime de compensações urbanísticas.

CLÁUSULA 2.ª

ALTERAÇÃO PARCIAL DE CONTRATOS DE URBANIZAÇÃO ANTERIORES E PREVALÊNCIA

1. O presente contrato procede à alteração parcial das disposições constantes do contrato de urbanização relativo à Unidade de Execução 01 da UOPG4, celebrado entre as Partes, na estrita medida necessária à definição prévia da execução das infraestruturas urbanísticas, da repartição de responsabilidades e dos encargos ora acordados.
2. Em caso de conflito ou divergência entre o disposto no presente contrato e o previsto no contrato de urbanização anteriormente celebrado para a UE01, prevalecem as disposições constantes do presente contrato.
3. Em tudo o que não se encontre expressamente modificado pelo presente contrato, mantêm-se plenamente válidas e em vigor as disposições constantes do contrato de urbanização anteriormente celebrado.

CLÁUSULA 3.^a **TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADES MUNICIPAIS**

1. O Primeiro Outorgante transfere para a Segunda Outorgante, que aceita, a responsabilidade pela execução e financiamento de 76% dos encargos relativos às infraestruturas urbanísticas gerais e estruturantes da UOPG4 abrangidas pelo presente contrato, incluindo, designadamente:
 - a) à Conceção, execução e financiamento de infraestruturas urbanísticas gerais;
 - b) ao Reforço das redes públicas de abastecimento de água, saneamento e drenagem;
 - c) à Execução de infraestruturas de energia, telecomunicações e gás e;
 - d) à Execução da infraestrutura viária prevista servir toda a UOPG4.
2. A transferência de responsabilidade inclui, também, as infraestruturas exteriores à UE01 da UOPG4, estritamente necessárias e devidamente fundamentadas no âmbito do(s) futuro(s) procedimento(s) de controlo prévio.

CLÁUSULA 4.^a **OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA OUTORGANTE**

1. Constituem obrigações da Segunda Outorgante, designadamente:
 - a) Execução de arruamentos;
 - b) Execução de redes de abastecimento de água;
 - c) Execução de redes de águas residuais e pluviais;
 - d) Execução de redes de energia, telecomunicações e demais infraestruturas;
 - e) Execução de espaços exteriores e integração paisagística;
 - f) Assunção de 76 % dos encargos relativos às infraestruturas comuns objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 5.^a **OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

1. A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) a submeter ao Município poderá(rão) implicar a realização de obras de urbanização internas e externas à área de intervenção.
2. A utilização dos edifícios ou frações que venham a ser licenciados, admitidos ou autorizados fica condicionada à conclusão das obras de urbanização ou à prestação de caução legalmente admissível.

CLÁUSULA 6.^a

VALOR ESTIMADO DOS ENCARGOS REFERENTES ÀS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. O valor global estimado dos encargos referentes às infraestruturas urbanísticas comuns a executar é de € 1.500.000,00€ (um milhão e quinhentos mil euros).
2. A Segunda Outorgante suporta 76% daquele valor global, correspondente, nesta data, ao montante estimado de 985.584,18€ (novecentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro euros e dezoito cêntimos).
3. O valor será apurado definitivamente após medição e validação municipal.

CLÁUSULA 7.ª

REGIME DE COMPENSAÇÕES E TAXAS URBANÍSTICAS

Os encargos efetivamente assumidos e comprovadamente suportados pela Segunda Outorgante serão contabilizados para efeitos de dação em cumprimento ou como compensação de créditos referentes às taxas urbanísticas devidas, em especial, à TMU, de que a Segunda Outorgante beneficiará uma redução de 50 %, nos termos do artigo 13.º do Regulamento de Taxas do Município de Benavente, por força da Operação Urbanística/Operações Urbanísticas a que se reporta(m) o presente Contrato e, bem assim, por força dos processos urbanísticos para edificação nos lotes/ prédios.

CLÁUSULA 8.ª

PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. A Segunda Outorgante compromete-se a promover a execução das operações urbanísticas referentes às Obras de Urbanização no prazo de 5 anos, após a emissão do(s) título(s) urbanístico(s).
2. A obrigação de execução das Obras de Urbanização por parte da Segunda Outorgante apenas é devida após o Primeiro Outorgante a notificar para efeitos de emissão do título urbanístico bastante para esse efeito.
3. Para efeitos do número anterior, o Primeiro Outorgante compromete-se a deferir/aprovar e a notificar a Segunda Outorgante, da decisão final dos procedimentos de controlo prévio, nos termos legais e nos prazos aplicáveis.
4. As Obras de Urbanização serão executadas em conformidade com os projetos, a calendarização e a estimativa que se juntam ao presente Contrato como Anexo V.
5. As prorrogações dos prazos para conclusão das Obras de Urbanização observam o disposto no artigo 53.º do RJUE.

CLÁUSULA 9.ª

CAUÇÃO

1. Antes do início da execução das obras de urbanização, e quando legalmente exigível, a Segunda Outorgante prestará caução a favor da Câmara Municipal de Benavente destinada a garantir a boa e regular execução das obras, nos termos do presente contrato e do artigo 54.º do RJUE, no montante que venha a ser fixado no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio.
2. A caução referida no número anterior é prestada mediante garantia bancária ou seguro caução autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade da Segunda Outorgante, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das Obras de Urbanização.
3. O montante da caução prestada nos termos da presente cláusula deve ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo de 15 dias a contar do pedido de redução.

4. O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto no número anterior não pode exceder 90% (noventa por cento) do montante inicial de cada caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.
5. A caução poderá ser prestada mediante garantia bancária ou seguro-caução autónomo à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou outro meio legalmente admissível, devendo constar do respetivo título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
6. O montante da caução poderá ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos, a requerimento do interessado, devendo o pedido ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo legalmente aplicável.
7. O conjunto das reduções efetuadas não pode exceder 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.
8. A prestação da caução constitui condição do deferimento/da aprovação do procedimento de controlo prévio a que se sujeita a realização das Obras de Urbanização ora em causa.

CLÁUSULA 10.^a RECEÇÃO DAS OBRAS

1. Compete ao Primeiro Outorgante deliberar sobre a receção provisória e definitiva das Obras de Urbanização após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia, respetivamente, mediante requerimento da Segunda Outorgante.
2. A receção é precedida de vistoria, a realizar por uma comissão da qual fazem parte a Segunda Outorgante ou um seu representante e, pelo menos, dois representantes do Primeiro Outorgante.
3. A vistoria deve ser efetuada logo que a obra referida nos números anteriores esteja concluída, no todo ou em parte, tendo em conta o termo final do prazo total ou dos prazos parciais de execução da obra.
4. A convocação para a vistoria deve ter lugar com a antecedência de 30 dias.
5. Quando a vistoria tenha sido solicitada pela Segunda Outorgante, o Primeiro Outorgante deve realizá-la no prazo de 30 dias contados da data da notificação da referida solicitação.
6. O não agendamento ou realização atempada e sem motivo justificado da vistoria por facto imputável ao Primeiro Outorgante tem os efeitos previstos no direito civil para a mora do credor.
7. Se o Primeiro Outorgante não agendar ou não proceder à vistoria no prazo previsto no n.º 5 da presente Cláusula, as obras consideram-se tacitamente recebidas.
8. Da vistoria é lavrado auto, assinado pelos intervenientes, que deve declarar se a obra está, no todo ou em parte, em condições de ser recebida.
9. O auto que declare a não receção da obra, no todo ou em parte, em virtude de defeitos da obra detetados na vistoria é notificado à Segunda Outorgante, sendo-lhe concedido um prazo razoável para os corrigir, sem prejuízo de esta poder reclamar no prazo de 10 dias.
10. Na data da assinatura do auto de receção provisória inicia-se o prazo de garantia, durante o qual a Segunda Outorgante está obrigada a corrigir todos os defeitos das obras.

11. O prazo de garantia das obras de infraestruturas é de 5 anos, sem prejuízo dos prazos legalmente aplicáveis a infraestruturas específicas nos termos do RJUE.

12. Findo o prazo de garantia, há lugar a nova vistoria para efeitos de receção definitiva.

13. São aplicáveis à vistoria e ao auto de receção definitiva, bem como à falta de agendamento ou realização da vistoria pelo dono da obra, o disposto para a receção provisória quanto às mesmas matérias, com as devidas adaptações.

14. A Segunda Outorgante fica exonerada da responsabilidade pelos defeitos das obras que sejam verificados após a receção definitiva.

CLÁUSULA 11.^a FISCALIZAÇÃO

1. O Primeiro Outorgante dispõe, quanto à realização das obras de urbanização previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe são atribuídos.

2. O Primeiro Outorgante poderá, sempre que em ação de fiscalização se detete que a realização das obras de urbanização não está a obedecer ao projeto aprovado e às condições fixadas, notificar a Segunda Outorgante no sentido da regularização da situação, fixando-se um prazo razoável para o efeito.

CLÁUSULA 12.^a EQUILÍBRIO ECONÓMICO-FINANCEIRO E REVISÃO CONTRATUAL

1. O contrato assegura equilíbrio entre encargos assumidos pela Segunda Outorgante e benefícios concedidos pelo Primeiro Outorgante.

2. Em caso de alteração relevante, poderá haver revisão do presente contrato.

CLÁUSULA 13.^a EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

A execução do presente contrato inicia-se com a emissão do título urbanístico e mantém-se em vigor até à receção definitiva das obras de urbanização.

CLÁUSULA 14.^a CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

1. A Segunda Outorgante pode ceder a sua posição contratual, desde que, cumulativamente:

- a) O cessionário assuma, por escrito e sem reservas, as condições e obrigações previstas no presente Contrato;
- b) Juntamente com a cessão da posição contratual, transmita a propriedade da UE1 na UOPG4.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a Segunda Outorgante está obrigada a:

- a) Informar o futuro adquirente dos termos do presente Contrato, em especial no que respeita à realização das obras de infraestruturas e à repartição dos respetivos encargos;
- b) Informar o Município da intenção de cessão da posição contratual, devendo evidenciar o cumprimento das condições estabelecidas no número anterior;
- c) Comunicar ao Município a concretização da cessão da posição contratual e a respetiva documentação.

3. As comunicações acima referidas são efetuadas por escrito, nos termos previstos neste Contrato.

CLÁUSULA 15.^a

ARTICULAÇÃO COM O CONTRATO DA UE02

1. O presente contrato integra um conjunto contratual composto por dois contratos autônomos celebrados pelo Município de Benavente com os proprietários das Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.
2. As Partes reconhecem que as infraestruturas urbanísticas gerais objeto do presente contrato possuem natureza unitária e destinam-se a servir conjuntamente as Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.
3. A interpretação e execução do presente contrato devem ser realizadas em articulação com o contrato celebrado entre o Município de Benavente e a proprietária da UE02, de modo a assegurar a coerência técnica, financeira e funcional das infraestruturas urbanísticas comuns.
4. A invalidade, ineficácia, resolução, cessação ou incumprimento do contrato relativo à UE02 não determina, por si só, a invalidade, ineficácia, resolução ou cessação do presente contrato, sem prejuízo da possibilidade de revisão das respetivas condições quando tal se revele necessário à salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro e da prossecução do interesse público urbanístico.
5. Sempre que a execução das infraestruturas urbanísticas objeto do presente contrato dependa de intervenções a realizar no âmbito do contrato relativo à UE02, as Partes obrigam-se a cooperar entre si, no âmbito das respetivas competências e responsabilidades, promovendo a compatibilização dos projetos, calendarização, execução e receção das obras, sem prejuízo das obrigações autonomamente assumidas pela proprietária da UE02 no respetivo contrato.

CLÁUSULA 16.^a FORO

1. O presente contrato é elaborado, interpretado e executado de acordo com a lei portuguesa.
2. Para todas as questões emergentes da interpretação, integração ou execução do presente contrato, bem como de contratos ou acordos dele complementares ou decorrentes, é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA 17.^a VIGÊNCIA

O presente Contrato produz efeitos na data da assinatura.

Feito, em dois exemplares, valendo ambos como originais, em Benavente, aos 03 de agosto de 2026.

O Município de Benavente

A Segunda Outorgante

Anexos:

- Anexo I — Contrato de Promoção da UE01 da UOPG4;
- Anexo II — Contrato de Urbanização da UE01 da UOPG4 celebrado em 19 de dezembro de 2023;
- Anexo III — Termos de Referência da UE01;
- Anexo IV — Planta de localização e delimitação da UE01;
- Anexo V — Planta da via estruturante e estimativa orçamental das respetivas obras de urbanização.

DISCUSSÃO/DELIBERAÇÕES: O SENHOR VICE PRESIDENTE propôs que os pontos constantes da ordem do dia, fossem apreciados em conjunto, tendo a proposta merecido concordância por parte do Executivo.

Solicitou ao senhor vereador Frederico Antunes que fizesse a apresentação dos mesmos.

O SENHOR VEREADOR FREDERICO ANTUNES explicitou que os assuntos se referem às obras de urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 (UOPG4), localizada junto à Coutada Velha, na zona do antigo aterro municipal e das instalações da Associação “Refúgio Vital”, em Benavente.

Referiu que as UOPJ's, são zonas do concelho para as quais o município define, no seu Plano Diretor Municipal, um programa de intervenção articulado, garantindo que futuras obras e operações urbanísticas seguem uma estratégia comum e a sua concretização habilita a que solos rústicos passem a urbanos, caso a urbanização seja concluída até ao final do ano de 2028. Se em 2028, estas obras não estiverem concluídas, essas zonas voltam a ser solo rústico, perdendo-se a oportunidade económica em termos de desenvolvimento tecnológico, industrial ou logístico.

Observou que, os pontos 1 e 2 da ordem do dia, estão diretamente relacionados com aqueles que foram os subscritores da UOPG4. O ponto 3 respeita à aprovação da minuta do acordo de cedência gratuita de terreno para o domínio público municipal e de assunção proporcional de encargos com infraestrutura viária, a celebrar com ROGÉRIO DOS REIS CASTANHEIRA - IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE UTENSÍLIOS DE VIDRO, LDA, e autorização para a respetiva outorga, e a prédios não abrangidos por qualquer unidade de Execução da UOPG4, existindo a vontade da sociedade proprietária ceder áreas para o domínio público municipal, viabilizando a construção da via estruturante que servirá toda a UOPG e de comparticipar nos encargos da mesma obra

Informou que os custos das obras de urbanização em causa são estimados em de um milhão e meio de euros e deu nota que os proprietários dos terrenos abrangidos pela UOPG4 acordaram em comparticipar os mesmos.

Clarificou que existe uma afinação nos valores que não afeta em nada os contratos e o acordo a que, também, o Município se obrigará.

Considerou que é um momento muito importante, porque esta é uma das UOPJ's que pode começar a ser organizada, com as obras de urbanização a poderem começar muito rapidamente, para que os processos de gestão urbanística pendentes e os novos que possam surgir e a concretização de operações urbanísticas na UOPG4, possam ser céleres, visando o desenvolvimento de toda aquela área, estimando-se para os próximos anos, um volume de negócios superior a 100 milhões de euros.

Frisou que as UOPJ's têm uma lógica de desenvolvimento económico do concelho, que é criar localizações específicas, previstas no Plano Diretor Municipal, para as empresas poderem fixar-se, criar as suas infraestruturas e desenvolverem as suas atividades económicas.

O SENHOR VEREADOR PEDRO GAMEIRO lamentou que não tenha sido o senhor vice-presidente a apresentar os assuntos, à semelhança do que tem acontecido em outras situações, em que são os técnicos que dão as respetivas explicações.

Recordou que a Lei dos Solos, impõe que as UOPJ's sejam concretizadas até ao final do ano, sob pena do solo passar a sola rural

Explicitou que os terrenos do munícipe Rogério Castanheira, pertencem à UOPG4, não têm nenhuma unidade de execução constituída, mas tem todo o interesse em assumir uma parte da responsabilidade, porque tem utilidade para a sua empresa e para as instalações já existentes.

Questionou, dado que a Câmara Municipal é responsável pela unidade de execução número 3 e por cerca de 12% da responsabilidade dos custos totais com as obras de urbanização ora em causa, como é que se chegou aos valores apresentados e como é que vai proceder ao pagamento da quota-parte da responsabilidade do Município.

Perguntou, igualmente, como é que a Câmara Municipal vai beneficiar os empresários, se é com os 180 mil euros da responsabilidade do Município e como é que se acompanhar e fiscalizar a realização das obras de urbanização em causa.

Considerou que o processo está bem feito, mas pretende ser esclarecido de como é que vai ficar salvaguardado o interesse da Câmara Municipal e o que vai beneficiar com estes três investimentos.

O SENHOR VEREADOR PAULO CARDOSO disse que os documentos apresentados estão, juridicamente, bem construídos, não havendo qualquer ónus ou encargos para o Município.

Acrescentou que a Câmara Municipal vai fazer um encaixe financeiro, entre taxas, licenças e a transferência de responsabilidades para os promotores, bem como a relevância socioeconómica dos atuais e dos futuros projetos para a UOPG4, porque, para além de trazer mais investimento para o município será criado mais emprego.

Referiu que os contratos e o acordo em causa estabelecem as regras para a execução e para o financiamento das infraestruturas urbanísticas, gerais e comuns, que servirão toda a UOPG, nomeadamente, quatro arruamentos, vias estruturantes, redes de água, saneamento, energia e telecomunicações.

Observou que, quanto ao Ponto 1 da Ordem do Dia, vai haver uma divisão de encargos, em que a promotora privada, assume 76% do valor estimado das obras de urbanização, comum, numa transferência da responsabilidade municipal para o privado, que correspondendo a 985.584,18€, de um orçamento global estimado em 1.500.000,00 €. Acrescentou que o prazo para a execução das obras de urbanização, é de cinco anos, após a emissão do título urbanístico.

O contrato referente à Unidade de Execução 2, prevê que os proprietários da UE2, assumem 24% dos encargos globais com as infraestruturas, os quais se estimam em 310.986,29€.

O acordo de cedência gratuita áreas para o domínio público e de comparticipação de encargos, o qual constitui o ponto 3 da Ordem de trabalhos da presente reunião disciplina a cedência gratuita para o domínio público municipal de uma área de 1.267,92 m², destinada a implantação da via estruturante da UOPG4. Neste caso, a proprietária assume uma comparticipação proporcional financeira estimada em 203.429,53€.

Em relação às taxas e licenças que estão salvaguardadas para o município, bem como os direitos financeiros e regulamentares, encontram-se plenamente salvaguardados, pelas razões jurídicas e procedimentos estipulados nos documentos.

Ressaltou que os instrumentos jurídicos em causa têm natureza puramente preparatória e programática.

Fica expressamente salvaguardado que a assinatura dos contratos/acordos não constitui, nem pode ser interpretada como diferimento, aprovação, licença, admissão de comunicação prévia ou autorização de obras, mantendo o município uma total autonomia na apreciação futura dos projetos urbanísticos.

Em relação à UOPG3, fica salvaguardado que os outorgantes privados beneficiarão de uma redução de 50% na TMU (Taxa Municipal de Urbanização), nos termos do artigo 13.º do Regulamento de Taxas do Município.

Lembrou que, na UOPG em que é interessada a Casa Agrícola da Quinta da Foz, o valor que vai ser cedido ao município em taxas e licenças, ascende a quase 1.400.000 euros.

A prestação de caução e garantias a favor da Câmara Municipal é obrigatória, através de garantia bancária, seguro caução ou hipoteca, nos termos do artigo 54.º do RGUE (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), para garantir a execução integral e regular dos trabalhos.

A libertação da caução, está limitada a um máximo de 90% ao longo dos trabalhos, sendo, no entanto, o remanescente mantido até a receção definitiva das obras após o prazo de garantia de 5 anos.

O SENHOR VEREADOR HÉLIO JUSTINO disse que se trata da continuidade de um processo que vem com a publicação do PDM, em 2019.

Lembrou que as UOPGs foram consideradas no PDM, com o objetivo de proporcionar ao município a capacidade competitiva do ponto de vista do tecido empresarial.

Observou que as UOPGs estão todas já com projetos aprovados, em fase de andamento, havendo boas perspectivas de que todas vão ser concretizadas.

O SENHOR VICE-PRESIDENTE considerou que este trabalho é muito importante, porque vai permitir desenvolver as UOPGs, antes do prazo limite para a conclusão das mesmas.

Acrescentou que vai ser prestada a favor da Câmara Municipal, uma caução para assegurar a conclusão das obras de urbanização. Caso não estejam concluídas, o Município pode acionar a respetiva caução para conclusão dos trabalhos que não sejam concluídos.

Solicitou à chefe da Divisão Municipal de Gestão Administrativa e Recursos Humanos, Dra. Ana Carla Gonçalves, que esclarecesse os assuntos em apreço.

A Dra. ANA CARLA GONÇALVES referiu que é mais um passo do processo iniciado com a publicação do PDM, em 2019, e depois com a celebração dos contratos, conjuntos, de promoção da UOPG4 e dos contratos de Urbanização da UE01 e da EU 02.

Clarificou que os assuntos dos pontos 1 e 2 da Ordem do Dia são propostas de alteração parcial aos contratos acabados de mencionar, no que respeita à transferência, em proporção, da responsabilidade do Município, enquanto proprietário do terreno que constitui a UE03 da mesma UOPG, para os proprietários das UE01 e UE02, bem como estipulam os termos contratuais entre as Partes, no que respeitam aos atuais e aos futuros processos de gestão urbanística que permitirão a realização das operações urbanísticas que concretizarão os investimentos privados na UOPG. Esclareceu que a transferência de responsabilidades propostas serve o interesse público municipal, porquanto obvia à burocracia e à demora normalmente associada à tramitação dos procedimentos contratuais da empreitada de obra pública, aos quais estaria sujeita a realização da construção da via estruturante que se vem referindo.

Observou que não é possível garantir quais vão ser os montantes das taxas urbanísticas a arrecadar pela Câmara Municipal.

Explicitou que está prevista a possibilidade de isenção até 50% da TMU, à semelhança do que aconteceu com o empreendimento, no Pinhal dos Calheiros, em Benavente.

Mais disse, que tendo em conta a experiência passada, bem como o processo de gestão urbanística referente à construção da Via Estruturante, quer os que estão previstos para o loteamento, antevê-se que possa gerar uma receita considerável.

Afirmou, também, que o controlo e a fiscalização municipais referentes à execução das obras de urbanização em causa terá a sua sede no respetivo processo de controlo prévio administrativo, já, preparatoriamente, salvaguardado nos contratos ora em discussão, nomeadamente, com a imposição de prestação de caução e com a previsão do regime de acompanhamento, fiscalização e receção da obra.

O SENHOR VEREADOR PEDRO GAMEIRO questionou como é que está garantido nos contratos o “abatimento” do valor que corresponde à quota-parte da responsabilidade da Câmara Municipal.

A Dra. ANA CARLA GONÇALVES referiu que o sistema de compensação não prevê nenhuma obrigação financeira para o Município, porque a obra privada vai acontecer em consórcio entre os proprietários das UE01 e UE02 da UOPG4.

O SENHOR VEREADOR FREDERICO ANTUNES referiu que, numa estrutura organizada, as pessoas dividem tarefas, trabalham em equipa e há projetos que uns fazem e outros projetos que outros fazem.

Acrescentou que mau seria se numa instituição como a Câmara Municipal de Benavente, só uma pessoa soubesse tudo e mais alguma coisa e os outros, pouco ou nada soubessem. Isso é que é grave, e é de criticar.

Esclareceu que o volume de negócios estimado para os próximos 10 anos, no caso dos terrenos ora em causa, são 100 milhões de euros.

Recordou que a arrecadação de receitas pelo município depende da instalação de empresas e atividades económicas no seu território e da fixação das suas sedes sociais no concelho, de modo que as receitas dos impostos e das taxas urbanísticas tenham um acréscimo significativo.

Observou que a Câmara Municipal não está a dar uma isenção, encontrou-se foi uma forma diferente de acelerar o processo e garantir que os empresários investem no concelho. Afirmou que os empresários vão ter de pagar todas as taxas a que são obrigados

Frisou que o terreno da Câmara Municipal vai ficar urbanizado, para que se possa desenvolver os projetos do município.

Recordou que, neste momento, a estrada que existe é de terra batida e a única coisa que lá existia antes era o aterro sanitário.

Comentou que, com a conclusão da obra da via rodoviária estruturante da UOPG e das infraestruturas conexas o terreno propriedade municipal passará a constituir um ativo imobiliário da Câmara Municipal, o qual estará disponível para poder desenvolver qualquer tipo de projeto, desde o novo CRO (Centro Recolha Oficial) ou um novo estaleiro municipal.

Clarificou que as UOPGs, são um mecanismo definido nos Planos Diretores Municipais e que no município de Benavente, estão bem feitas. A única coisa que aqui se exigiu e que este Executivo fará a diferença, é a velocidade com que se vai conseguir pôr as UOPG's fora do papel, porque no papel, são fáceis de fazer, outra coisa, é transformar solos rurais que, no papel, são solos urbanos, em solos efetivamente urbanizados, até final do ano de 2028.

Referiu que a UOPG4, foi a mais simples, porque do ponto de vista prático, os proprietários facilitaram o processo, a UOPG5 vai ser um pouco mais complicada e a UOPG 10 nem sabe como é que se vai resolver, porque está 100% em solos da Reserva Ecológica Nacional e uma parte em Reserva Agrícola Nacional.

Perguntou como é que se vai conseguir construir hotéis, numa área daquela dimensão, quase toda assente em Reserva Ecológica/Reserva Agrícola. Disse que a dificuldade vai ser encontrar um promotor turístico que construa casas rurais, com uma atividade económica turística e viável economicamente.

O SENHOR VEREADOR PEDRO GAMEIRO afirmou que o que fez foi colocar as questões que tinha e que foram esclarecidas pela Dra. Ana Carla Gonçalves.

O SENHOR VICE-PRESIDENTE clarificou que os assuntos são repartidos pelo Executivo.

O SENHOR VEREADOR PEDRO GAMEIRO questionou quantas vezes é que a senhora presidente deixa as explicações para os técnicos.

Recordou que, no anterior Executivo, era o presidente Carlos Coutinho que fazia a apresentação dos pontos.

O SENHOR VICE-PRESIDENTE disse que são formas diferentes de trabalhar e que o objetivo é esclarecer todas as dúvidas que possam surgir, quer seja pela senhora presidente, quer seja pelos senhores vereadores ou, mesmo, pelos técnicos municipais.

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, aprovar a minuta do contrato referente à “Urbanização, Execução de Infraestruturas Urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE01 DA UOPG 4”, e autorizar a senhora presidente a outorgar o mesmo.

A presente deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do art. 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constitui pasta anexa à ata.

Ponto 2 - UOPG 4 - POLO III - BENAVENTE - UNIDADE DE EXECUÇÃO 02 - APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UE02 DA UOPG 4, E AUTORIZAÇÃO DA RESPECTIVA OUTORGA

Submete-se à apreciação e aprovação a minuta do contrato em título, bem como a autorização para a respetiva outorga pela senhora presidente da Câmara Municipal:

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 02 DA UOPG 4 – POLO III – BENAVENTE

ENTRE:

PRIMEIRO OUTORGANTE

MUNICÍPIO DE BENAVENTE, pessoa coletiva de direito público, NIPC 506 676 056, com sede na Praça do Município, 2130-038 Benavente, neste ato representado por Sónia Ferreira Quintino, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato;

E

SEGUNDOS OUTORGANTES

JOSÉ ANTÓNIO DA SILVA ALVES INÁCIO, NIF 125 205 686, natural da freguesia e concelho de Vila Franca de Xira, portador do cartão de cidadão n.º 2331688, que intervém por si e na qualidade de procurador da sua mulher ANA CRISTINA DURÃES DE ASSUNÇÃO ALVES INÁCIO, NIF 113 867 816, conforme procuração passada em 11.06.2008, com termo de autenticação lavrado pela Notária Salomé Archer Mendes, do Cartório Notarial de Benavente, sendo ambos casados um com o outro sob o regime da comunhão de adquiridos e residentes no Casal das Carochas, 2130 Benavente; e ESTÊVÃO ANTÓNIO PESSOA CALADO, NIF 131 333 712, solteiro, maior, natural da freguesia de Samora Correia, concelho de Benavente, residente na Rua Associação Comercial de Lisboa, n.º 22, Samora Correia, portador do cartão de cidadão n.º 4715542, válido até 08.03.2031, emitido pela República Portuguesa;

(designados por “Partes”).

CONSIDERANDO QUE:

- a) A UE2 da UOPG4 foi delimitada no âmbito do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB);
- b) No âmbito da programação estratégica do PDMB, a UOPG4 define um conjunto de objetivos, sendo de salientar para esta área os seguintes:

- Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena atividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;
 - Valorizar o património paisagístico;
 - Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;
 - Criar um espaço de atividades económicas estruturado, contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;
 - Promover e articular esta área com o novo quadro de acessibilidades.
- c) De acordo com o PDMB, a UOPG4 é executada através de Unidades de Execução (UE), encontrando-se inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas (UzAE), estando hoje potenciada pelo novo quadro de acessibilidades, sendo que os respetivos Proprietários pretendem urbanizar e edificar;
- d) Neste pressuposto, a Câmara Municipal de Benavente, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante “RJIGT”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deliberou, por maioria, na sua reunião ordinária pública realizada a 16 de outubro de 2023, aprovar as propostas de delimitação por iniciativa dos respetivos proprietários do prédio integrante da UE2, freguesia de Benavente, na UOPG4 – Pólo III;
- e) O sistema de iniciativa de interessados é um dos sistemas de execução previstos nos artigos 147.º e 149.º do RJIGT, em que os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização;
- f) Em 19 de dezembro de 2023, todos os proprietários dos prédios inseridos nas Unidades de Execução 01, 02 e 03 da UOPG4, celebraram com o Município de Benavente, os Contratos de Promoção das mesmas Unidades de Execução, assim regulando os direitos e as obrigações recíprocas, nomeadamente a obrigação de, conjuntamente, realizarem as infraestruturas gerais previstas, a forma de repartição, entre si, dos encargos resultantes da realização dessas mesmas infraestruturas e a fixação da área de cedência para a concretização da via pública, tudo conforme respetivos Contratos que constitui Anexo I do presente;
- g) As UE01, UE02, UE03 na UOPG4 são constituídas por um conjunto de parcelas que perfazem, no seu conjunto, uma área total de 319.688,00 m2, que integra os prédios identificados nos respetivos Termos de Referência, a saber:
- UE1** - com a área de 212.604,00 m2 pertencente ao prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 829/19880517, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 22, parte, secção CQ, que é propriedade de BRIDGEBENEFIT UNIPessoal, LDA;
- UE2** - com a área de 67.084,00 m2, verificada por levantamento topográfico, pertencente aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5615/20210125, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o artigo 74.º da secção CQ, e o n.º 3059/19990208, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob parte do artigo 75.º da secção CQ, que é propriedade dos SEGUNDOS OUTORGANTES;
- UE3** - com a área de 40.000,00 m2, pertencente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 4340/20070322, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 61, secção CQ, parte, que é propriedade do PRIMEIRO OUTORGANTE;

- h) Da repartição dos encargos decorrentes da realização das infraestruturas previstas realizar resultou a percentagem de 12,52%, como responsabilidade do Município de Benavente, enquanto proprietário de uma parcela de terreno com a área de 40.000,00m² que integra a Unidade de Execução 3;
- i) Consequentemente, foi celebrado entre o Município de Benavente e os Segundos Outorgantes, o Contrato de Urbanização da Unidade de Execução 02 da UOPG4, conforme Anexo II ao presente contrato;
- j) E, na mesma data, foram igualmente celebrados contratos de urbanização relativos às demais unidades de execução da UOPG4, designadamente à UE01, os quais mantêm autonomia jurídica própria;
- k) Existem, na área abrangida pela UOPG4, dois prédios pertencentes a proprietários privados que, não obstante se encontrarem integrados naquela unidade operativa de planeamento e gestão, não se encontram incluídos em qualquer das respetivas unidades de execução, tendo os referidos proprietários celebrado com o Município de Benavente acordos autónomos, através dos quais assumem a obrigação de proceder à cedência para o domínio público municipal das áreas necessárias à implantação da infraestrutura viária estruturante destinada a servir toda a UOPG4;
- l) Em caso de incumprimento das obrigações emergentes dos acordos referidos no considerando anterior, assiste ao Município de Benavente o direito de acionar os meios legalmente admissíveis tendentes à prossecução do interesse público urbanístico subjacente, designadamente execução coerciva das obrigações, substituição na execução por conta dos obrigados, e, quando necessário, procedimento expropriativo por utilidade pública ou demais instrumentos de aquisição coativa previstos na lei;
- m) Existe, ainda, na área abrangida pela UOPG4, prédio relativamente ao qual não se encontra, à presente data, plenamente identificada a respetiva titularidade, o qual poderá beneficiar da infraestrutura viária estruturante da UOPG4, devendo a eventual imputação, recuperação ou repercussão de encargos associados à respetiva valorização ou benefício urbanístico ser apreciada nos termos legalmente admissíveis, sem prejuízo da salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro dos contratos aplicáveis e da necessária articulação entre os instrumentos contratuais respeitantes às unidades de execução da UOPG4;
- n) À data da celebração do presente contrato, ainda não deram entrada junto do Município de Benavente o(s) procedimento(s) de controlo prévio administrativo relativos à(s) concreta(s) operação(ões) urbanística(s) que os Segundos Outorgantes venham a promover na Unidade de Execução 02 da UOPG4, incluindo, quando aplicável, pedido(s) de licenciamento, comunicação prévia, pedido(s) de informação prévia, operação(ões) de loteamento, obras de urbanização ou obras de edificação;
- o) O presente contrato é, assim, celebrado em momento anterior à apresentação e apreciação municipal do(s) procedimento(s) referido(s) no considerando anterior, tendo natureza preparatória, programática e vinculativa quanto à repartição de responsabilidades, encargos e obrigações de execução de infraestruturas, sem constituir, nem poder ser interpretado como constituindo, deferimento, aprovação, licença, admissão de comunicação prévia, dispensa de controlo prévio, autorização de execução de obras ou juízo antecipado sobre a conformidade urbanística das concretas pretensões que venham a ser submetidas;
- p) Sem prejuízo da futura e autónoma apreciação municipal do(s) procedimento(s) de controlo prévio, as Partes reconhecem que a(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser promovida(s) na área das UE02 é/são suscetível(eis) de determinar a necessidade de execução, reforço ou adequação de infraestruturas urbanísticas

gerais, designadamente arruamentos e redes de abastecimento de água, saneamento, drenagem, energia, telecomunicações e demais infraestruturas, nos termos legalmente aplicáveis;

- q) A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser submetida(s) ao Município estará(ão) sujeita(s), nos termos legais e regulamentares aplicáveis à data da respetiva apreciação, ao pagamento das taxas urbanísticas devidas, incluindo, quando aplicável, a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas ("TMU");
 - r) A experiência recente do Município em situações similares à que ora está em causa, demonstrou a viabilidade de transferir para os particulares as suas obrigações quanto à execução de infraestruturas estruturantes, o que se coloca, em especial quanto à concretização das obras de urbanização para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4.
 - s) Os Segundos Outorgantes manifestam disponibilidade para assumir, na proporção de 24%, os encargos referentes à concretização das obras de urbanização, para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4, incluindo a quota-parte de responsabilidade municipal cuja execução é transferida nos termos do presente contrato.
 - t) Em contrapartida, o Município admite a aplicação de um regime de redução e/ou isenção de taxas urbanísticas aplicáveis.
 - u) O presente contrato regula, em termos prévios à submissão do(s) concreto(s) procedimento(s) de controlo prévio, a execução da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 02 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas gerais comuns da UOPG4 cuja responsabilidade é transferida pelo Município;
 - v) O presente contrato deve ser interpretado em articulação com os respetivos anexos;
- É livremente acordado e reciprocamente aceite o presente contrato entre a Proprietária abrangida pelas Unidade de Execução 02 da UOPG4 – Polo III, freguesia de Benavente e o Município de Benavente (adiante CONTRATO), que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.^a OBJETO

1. O presente contrato regula e define, em momento anterior à apresentação dos concretos procedimentos de controlo prévio administrativo, os termos e condições aplicáveis à futura concretização da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 02 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas urbanísticas gerais necessárias à respetiva viabilização, na parte em que a correspondente responsabilidade municipal é transferida para os Segundos Outorgantes, nos termos previstos no presente contrato.

2. O presente contrato estabelece, designadamente:

- a) os direitos e obrigações das Partes;
- b) o regime de preparação e execução das obras de urbanização;
- c) o financiamento e a repartição de encargos;
- d) o regime de compensações urbanísticas.

CLÁUSULA 2.^a ALTERAÇÃO PARCIAL DE CONTRATOS DE URBANIZAÇÃO ANTERIORES E PREVALÊNCIA

1. O presente contrato procede à alteração parcial das disposições constantes do contrato de urbanização relativo à Unidade de Execução 02 da UOPG4, celebrado entre as Partes, na estrita medida necessária à definição prévia da execução das infraestruturas urbanísticas, da repartição de responsabilidades e dos encargos ora acordados.
2. Em caso de conflito ou divergência entre o disposto no presente contrato e o previsto no contrato de urbanização anteriormente celebrado para a UE02, prevalecem as disposições constantes do presente contrato.
3. Em tudo o que não se encontre expressamente modificado pelo presente contrato, mantêm-se plenamente válidas e em vigor as disposições constantes do contrato de urbanização anteriormente celebrado.

CLÁUSULA 3.^a

TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADES MUNICIPAIS

1. O Primeiro Outorgante transfere para os Segundos Outorgantes, que aceitam, a responsabilidade pela execução e financiamento de 24% dos encargos relativos às infraestruturas urbanísticas gerais e estruturantes da UOPG4 abrangidas pelo presente contrato, incluindo, designadamente:
 - a) à Conceção, execução e financiamento de infraestruturas urbanísticas gerais;
 - b) ao Reforço das redes públicas de abastecimento de água, saneamento e drenagem;
 - c) à Execução de infraestruturas de energia, telecomunicações e gás e;
 - d) à Execução da infraestrutura viária prevista servir toda a UOPG4.
2. A transferência de responsabilidade inclui, também, as infraestruturas exteriores à UE02 da UOPG4, estritamente necessárias e devidamente fundamentadas no âmbito do(s) futuro(s) procedimento(s) de controlo prévio.

CLÁUSULA 4.^a

OBRIGAÇÕES DOS SEGUNDOS OUTORGANTES

Constituem obrigações dos Segundos Outorgantes, designadamente:

- a) Execução de arruamentos;
- b) Execução de redes de abastecimento de água;
- c) Execução de redes de águas residuais e pluviais;
- d) Execução de redes de energia, telecomunicações e demais infraestruturas;
- e) Execução de espaços exteriores e integração paisagística;
- f) Assunção de 24% dos encargos relativos às infraestruturas comuns objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 5.^a

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) a submeter ao Município poderá(rão) implicar a realização de obras de urbanização internas e externas à área de intervenção.
2. A utilização dos edifícios ou frações que venham a ser licenciados, admitidos ou autorizados fica condicionada à conclusão das obras de urbanização ou à prestação de caução legalmente admissível.

CLÁUSULA 6.^a

VALOR ESTIMADO DOS ENCARGOS REFERENTES ÀS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. O valor global estimado dos encargos referentes às infraestruturas urbanísticas comuns a executar é de € 1.500.000,00€ (um milhão e quinhentos mil euros).
2. Os Segundos Outorgantes suportam 24% daquele valor global, correspondente, nesta data, ao montante estimado de 310.986,29€ (trezentos e dez mil, novecentos e oitenta e seis euros e vinte e nove cêntimos).
3. O valor será apurado definitivamente após medição e validação municipal.

CLÁUSULA 7.ª

REGIME DE COMPENSAÇÕES E TAXAS URBANÍSTICAS

Os encargos efetivamente assumidos e comprovadamente suportados pelos Segundos Outorgantes serão contabilizados para efeitos de dação em cumprimento ou como compensação de créditos referentes às taxas urbanísticas devidas, em especial, à TMU, de que Os Segundos Outorgantes beneficiarão uma redução de 50 %, nos termos do artigo 13.º do Regulamento de Taxas do Município de Benavente, por força da Operação Urbanística/Operações Urbanísticas a que se reporta(m) o presente Contrato e, bem assim, por força dos processos urbanísticos para edificação nos lotes/ prédios.

CLÁUSULA 8.ª

PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. Os Segundos Outorgantes comprometem-se a promover a execução das operações urbanísticas referentes às Obras de Urbanização no prazo de 5 anos, após a emissão do(s) título(s) urbanístico(s).
2. A obrigação de execução das Obras de Urbanização por parte dos Segundos Outorgantes apenas é devida após o Primeiro Outorgante os notificar para efeitos de emissão do título urbanístico bastante para esse efeito.
3. Para efeitos do número anterior, o Primeiro Outorgante compromete-se a deferir/aprovar e a notificar os Segundos Outorgantes, da decisão final dos procedimentos de controlo prévio, nos termos legais e nos prazos aplicáveis.
4. As Obras de Urbanização serão executadas em conformidade com os projetos, a calendarização e a estimativa que se juntam ao presente Contrato como Anexo V.
5. As prorrogações dos prazos para conclusão das Obras de Urbanização observam o disposto no artigo 53.º do RJUE.

CLÁUSULA 9.ª

CAUÇÃO

1. Antes do início da execução das obras de urbanização, e quando legalmente exigível, os Segundos Outorgantes prestarão caução a favor da Câmara Municipal de Benavente destinada a garantir a boa e regular execução das obras, nos termos do presente contrato e do artigo 54.º do RJUE, no montante que venha a ser fixado no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio.
2. A caução referida no número anterior é prestada mediante garantia bancária ou seguro caução autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade dos Segundos Outorgantes, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das Obras de Urbanização.
3. O montante da caução prestada nos termos da presente cláusula deve ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo de 15 dias a contar do pedido de redução.
4. O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto no número anterior não pode exceder 90% (noventa por cento) do montante inicial de cada caução, sendo o

remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.

5. A caução poderá ser prestada mediante garantia bancária ou seguro-caução autónomo à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou outro meio legalmente admissível, devendo constar do respetivo título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.

6. O montante da caução poderá ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos, a requerimento do interessado, devendo o pedido ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo legalmente aplicável.

7. O conjunto das reduções efetuadas não pode exceder 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.

8. A prestação da caução constitui condição do deferimento/da aprovação do procedimento de controlo prévio a que se sujeita a realização das Obras de Urbanização ora em causa.

CLÁUSULA 10.^a RECEÇÃO DAS OBRAS

1. Compete ao Primeiro Outorgante deliberar sobre a receção provisória e definitiva das Obras de Urbanização após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia, respetivamente, mediante requerimento dos Segundos Outorgantes.

2. A receção é precedida de vistoria, a realizar por uma comissão da qual fazem parte os Segundos Outorgantes ou um seu representante e, pelo menos, dois representantes do Primeiro Outorgante.

3. A vistoria deve ser efetuada logo que a obra referida nos números anteriores esteja concluída, no todo ou em parte, tendo em conta o termo final do prazo total ou dos prazos parciais de execução da obra.

4. A convocação para a vistoria deve ter lugar com a antecedência de 30 dias.

5. Quando a vistoria tenha sido solicitada pelos Segundos Outorgantes, o Primeiro Outorgante deve realizá-la no prazo de 30 dias contados da data da notificação da referida solicitação.

6. O não agendamento ou realização atempada e sem motivo justificado da vistoria por facto imputável ao Primeiro Outorgante tem os efeitos previstos no direito civil para a mora do credor.

7. Se o Primeiro Outorgante não agendar ou não proceder à vistoria no prazo previsto no n.º 5 da presente Cláusula, as obras consideram-se tacitamente recebidas.

8. Da vistoria é lavrado auto, assinado pelos intervenientes, que deve declarar se a obra está, no todo ou em parte, em condições de ser recebida.

9. O auto que declare a não receção da obra, no todo ou em parte, em virtude de defeitos da obra detetados na vistoria é notificado aos Segundos Outorgantes, sendo-lhe concedido um prazo razoável para os corrigir, sem prejuízo de esta poder reclamar no prazo de 10 dias.

10. Na data da assinatura do auto de receção provisória inicia-se o prazo de garantia, durante o qual os Segundos Outorgantes estão obrigados a corrigir todos os defeitos das obras.

11. O prazo de garantia das obras de infraestruturas é de 5 anos, sem prejuízo dos prazos legalmente aplicáveis a infraestruturas específicas nos termos do RJUE.

12. Findo o prazo de garantia, há lugar a nova vistoria para efeitos de receção definitiva.
13. São aplicáveis à vistoria e ao auto de receção definitiva, bem como à falta de agendamento ou realização da vistoria pelo dono da obra, o disposto para a receção provisória quanto às mesmas matérias, com as devidas adaptações.
14. Os Segundos Outorgantes ficam exonerados da responsabilidade pelos defeitos das obras que sejam verificados após a receção definitiva.

CLÁUSULA 11.^a FISCALIZAÇÃO

1. O Primeiro Outorgante dispõe, quanto à realização das obras de urbanização previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe são atribuídos.
2. O Primeiro Outorgante poderá, sempre que em ação de fiscalização se detete que a realização das obras de urbanização não está a obedecer ao projeto aprovado e às condições fixadas, notificar os Segundos Outorgantes no sentido da regularização da situação, fixando-se um prazo razoável para o efeito.

CLÁUSULA 12.^a EQUILÍBRIO ECONÓMICO-FINANCEIRO E REVISÃO CONTRATUAL

1. O contrato assegura equilíbrio entre encargos assumidos pelos Segundos Outorgantes e benefícios concedidos pelo Primeiro Outorgante.
2. Em caso de alteração relevante, poderá haver revisão do presente contrato.

CLÁUSULA 13.^a EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

A execução do presente contrato inicia-se com a emissão do título urbanístico e mantém-se em vigor até à receção definitiva das obras de urbanização.

CLÁUSULA 14.^a CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

1. Os Segundo Outorgantes pode ceder a sua posição contratual, desde que, cumulativamente:
 - a) O cessionário assuma, por escrito e sem reservas, as condições e obrigações previstas no presente Contrato;
 - b) Juntamente com a cessão da posição contratual, transmita a propriedade da UE1 na UOPG4.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, Os Segundo Outorgantes estão obrigados a:
 - a) Informar o futuro adquirente dos termos do presente Contrato, em especial no que respeita à realização das obras de infraestruturas e à repartição dos respetivos encargos;
 - b) Informar o Município da intenção de cessão da posição contratual, devendo evidenciar o cumprimento das condições estabelecidas no número anterior;
 - c) Comunicar ao Município a concretização da cessão da posição contratual e a respetiva documentação.
3. As comunicações acima referidas são efetuadas por escrito, nos termos previstos neste Contrato.

CLÁUSULA 15.^a ARTICULAÇÃO COM O CONTRATO DA UE02

6. O presente contrato integra um conjunto contratual composto por dois contratos autónomos celebrados pelo Município de Benavente com os proprietários das Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.

7. As Partes reconhecem que as infraestruturas urbanísticas gerais objeto do presente contrato possuem natureza unitária e destinam-se a servir conjuntamente as Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.

8. A interpretação e execução do presente contrato devem ser realizadas em articulação com o contrato celebrado entre o Município de Benavente e a proprietária da UE01, de modo a assegurar a coerência técnica, financeira e funcional das infraestruturas urbanísticas comuns.

9. A invalidade, ineficácia, resolução, cessação ou incumprimento do contrato relativo à UE01 não determina, por si só, a invalidade, ineficácia, resolução ou cessação do presente contrato, sem prejuízo da possibilidade de revisão das respetivas condições quando tal se revele necessário à salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro e da prossecução do interesse público urbanístico.

10. Sempre que a execução das infraestruturas urbanísticas objeto do presente contrato dependa de intervenções a realizar no âmbito do contrato relativo à UE01, as Partes obrigam-se a cooperar entre si, no âmbito das respetivas competências e responsabilidades, promovendo a compatibilização dos projetos, calendarização, execução e receção das obras, sem prejuízo das obrigações autonomamente assumidas pela proprietária da UE01 no respetivo contrato.

CLÁUSULA 16.^a FORO

1. O presente contrato é elaborado, interpretado e executado de acordo com a lei portuguesa.

2. Para todas as questões emergentes da interpretação, integração ou execução do presente contrato, bem como de contratos ou acordos dele complementares ou decorrentes, é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA 17.^a VIGÊNCIA

O presente Contrato produz efeitos na data da assinatura.

Feito, em dois exemplares, valendo ambos como originais, em Benavente, aos 03 de agosto de 2026.

O Município de Benavente

Os Segundos Outorgantes

Anexos:

Anexo I — Contrato de Promoção da UE02 da UOPG4;

Anexo II — Contrato de Urbanização da UE02 da UOPG4 celebrado em 19 de dezembro de 2023;

Anexo III — Termos de Referência da UE02;

Anexo IV — Planta de localização e delimitação da UE02;

Anexo V — Planta da via estruturante e estimativa orçamental das respetivas obras de urbanização.

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, aprovar a minuta do contrato referente à “Urbanização, Execução de Infraestruturas Urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE02 DA UOPG 4”, e autorizar a senhora presidente a outorgar o mesmo.

A presente deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do art. 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constitui pasta anexa à ata.

Ponto 3 - UOPG 4 - POLO III - BENAVENTE - APROVAÇÃO DA MINUTA DO ACORDO DE CEDÊNCIA GRATUITA DE TERRENO PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DE ASSUNÇÃO PROPORCIONAL DE ENCARGOS COM INFRAESTRUTURA VIÁRIA, A CELEBRAR COM ROGÉRIO CASTANHEIRA, E AUTORIZAÇÃO DA RESPETIVA OUTORGA

Submete-se à apreciação e aprovação a minuta do acordo em título, bem como a autorização para a respetiva outorga pela senhora presidente da Câmara Municipal:

ACORDO DE CEDÊNCIA GRATUITA DE TERRENO PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DE ASSUNÇÃO PROPORCIONAL DE ENCARGOS COM INFRAESTRUTURA VIÁRIA DA UOPG 4 - Polo III - Benavente

Considerando que:

- a) O Plano Diretor Municipal de Benavente prevê a execução das áreas vocacionadas para atividades económicas através de instrumentos de execução urbanística adequados, designadamente mediante unidades de execução e contratos de urbanização, assegurando a coordenação entre a ocupação do solo, a implantação de infraestruturas e a prossecução do interesse público urbanístico;
- b) A UOPG 4 - Polo III - Benavente compreende, designadamente, as Unidades de Execução 01, 02 e 03, bem como áreas e prédios conexos cuja afetação ou integração funcional se revela necessária à implantação e funcionamento da infraestrutura viária estruturante destinada a servir a globalidade da UOPG 4;
- c) Em 19 de dezembro de 2023 foram celebrados contratos de promoção relativos às Unidades de Execução 01, 02 e 03 da UOPG 4, nos quais se enquadrou a realização coordenada das infraestruturas gerais previstas, a repartição de encargos entre os interessados e a fixação das áreas de cedência necessárias à concretização da via pública estruturante;
- d) Foram igualmente celebrados contratos de urbanização relativos às Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG 4, os quais mantêm autonomia jurídica própria, mas devem ser interpretados e executados de forma articulada, em razão da natureza unitária, comum e funcionalmente integrada da infraestrutura viária estruturante e demais infraestruturas urbanísticas gerais;
- e) Nos contratos de urbanização respeitantes à UE01 e à UE02 encontra-se prevista a assunção, pelos respetivos proprietários, dos encargos relativos à conceção, execução e financiamento das infraestruturas urbanísticas gerais e estruturantes da UOPG 4, incluindo a infraestrutura viária destinada a servir toda a UOPG 4, em

proporções próprias e sem prejuízo de revisão ou ajustamento quando outros beneficiários ou interessados assumam os encargos que lhes sejam imputáveis;

- f) A infraestrutura viária estruturante destinada a servir a UOPG 4 constitui elemento essencial à segurança rodoviária, à funcionalidade dos acessos, à ligação à rede viária existente, à viabilização das operações urbanísticas futuras e à prossecução do interesse público urbanístico municipal;
- g) Na área abrangida ou funcionalmente servida pela solução viária existem prédios que, não obstante não se encontrarem integrados em qualquer das unidades de execução delimitadas, beneficiam ou poderão beneficiar da implantação da referida infraestrutura, justificando-se que os respetivos proprietários assumam, em termos proporcionais, os encargos correspondentes ao benefício ou à utilidade urbanística retirada;
- h) O Segundo Outorgante é proprietário, ou intervém com poderes suficientes relativamente ao prédio identificado na Cláusula 1.^a, o qual se encontra funcionalmente relacionado com a implantação e funcionamento da infraestrutura viária estruturante da UOPG 4;
- i) A execução da solução viária exige a cedência para o domínio público municipal da parcela de terreno identificada na Cláusula 2.^a e na planta anexa, por se revelar necessária à implantação, regularização, continuidade, segurança e funcionalidade do acesso viário que servirá a UOPG 4;
- j) O Segundo Outorgante manifestou disponibilidade para proceder à cedência gratuita ao Município de Benavente da parcela necessária à implantação da infraestrutura viária, livre de ónus, encargos ou responsabilidades incompatíveis com a sua integração no domínio público municipal;
- k) Sem prejuízo da gratuidade da cedência dominial da parcela, o Segundo Outorgante aceita assumir, em termos proporcionais e nos termos do presente Acordo, os encargos que lhe sejam imputáveis com a conceção e a realização da infraestrutura viária estruturante que servirá a globalidade da UOPG 4, incluindo estudos, projetos, especialidades, trabalhos preparatórios, execução da obra, fiscalização, coordenação de segurança, ensaios, receções, reposições e demais encargos diretamente associados;
- l) A assunção proporcional de encargos pelo Segundo Outorgante deverá articular-se com os contratos de urbanização da UE01 e da UE02, de modo a assegurar a coerência técnica, financeira e funcional da infraestrutura comum, a evitar duplicação de encargos e a permitir o eventual acerto, compensação ou revisão da repartição de encargos entre os sujeitos contratualmente responsáveis;
- m) Será assegurada a construção ou reposição de acesso funcional à propriedade remanescente do Segundo Outorgante, nos termos da planta anexa e dos projetos que venham a ser aprovados ou validados pelo Município, sem prejuízo das demais obrigações previstas no presente Acordo;
- n) O presente Acordo constitui instrumento complementar aos contratos urbanísticos respeitantes à UOPG 4 e deve ser interpretado em articulação com os respetivos anexos, plantas, elementos instrutórios e demais instrumentos contratuais que enquadram a execução da infraestrutura viária estruturante.

Entre:

1.º OUTORGANTE: SÓNIA FERREIRA QUINTINO, Presidente da Câmara Municipal de Benavente, em representação do MUNICÍPIO DE BENAVENTE, pessoa coletiva de direito público n.º 506 676 056, com sede na Praça do Município, 2130-038 Benavente, com poderes para o ato, nos termos legais aplicáveis, doravante designado por Primeiro Outorgante;

E,

2.^a OUTORGANTE: ROGÉRIO DOS REIS CASTANHEIRA - IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE UTENSÍLIOS DE VIDRO, LDA, sociedade com sede na Estrada dos Cachimbos, Carrascal, freguesia e município de Benavente, com o número identificação fiscal / NIPC 503 696 935, aqui representada por Sónia Cristina da Silva Castanheira na qualidade de gerente, com poderes para o ato, doravante designado por Segunda Outorgante ou Cedente;

É livremente e de boa-fé celebrado o presente Acordo de cedência gratuita de terreno para o domínio público municipal e de assunção proporcional de encargos com a infraestrutura viária estruturante da UOPG 4, que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.^a IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A Segunda Outorgante é dona e legítimo possuidora dos seguintes prédios:

1. o descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5389/20160412, inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo 23 da Secção CQ, sito em Carrascal e Foro, freguesia e concelho de Benavente, com a área total de 21.000m², confrontando a norte com Estrada Camarária, a sul e a nascente, com caminho particular e do poente, com Manuel José Nunes de Mira e Outros;

2 descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5572/20200228, inscrito na matriz predial rústica, sob os artigos 21 e 69, ambos da Secção CQ, e, ainda, na matriz predial urbana, sob o artigo 3801, sito em Carrascal, freguesia e concelho de Benavente com a área total de 60.750m², confrontando a norte, com Caminho, a sul e poente com Sociedade Agro Pecuária Miragrícola, Lda. e a nascente, com as Parcelas 5 a 13; ; após a cedência, o prédio remanescente passará a ter a área de 59.797.73m² e manterá as confrontações iniciais, e

3. o descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5808/20251027, inscrito na matriz predial urbana, sob o 7669-P, sito em Carrascal e Foro, n.º 24, freguesia e concelho de Benavente, com a área total de 10.372,20m², com confrontações omissas na informação registral anexa; após a cedência, o prédio remanescente passará a ter a área de 10.056.55 m² e manterá as confrontações iniciais.

CLÁUSULA 2.^a ÁREA DE CEDÊNCIA

1. Nos prédios identificados na cláusula anterior encontram-se definidas as áreas de cedência, totalizando 1.267,92 m², identificadas na planta anexa ao presente Acordo, que dele faz parte integrante.

2. As áreas de cedência serão objeto dos atos materiais, registrais e matriciais necessários à sua desanexação e integração no domínio público municipal, nos termos legais aplicáveis.

CLÁUSULA 3.^a CEDÊNCIA GRATUITA E INTEGRAÇÃO NO DOMÍNIO PÚBLICO

1. Pelo presente Acordo, a Segunda Outorgante cede gratuitamente ao Município de Benavente, livre de ónus, encargos ou responsabilidades incompatíveis com o fim público a que se destina, as parcelas de terrenos identificadas na Cláusula 2.^a, a desanexar dos prédios melhor descritos na Cláusula 1.^a, em 2. E 3..

2. As cedências são efetuadas para integração das parcelas no domínio público municipal, ficando as mesmas afetas à implantação, regularização, funcionamento e manutenção da infraestrutura viária estruturante destinada a servir a UOPG 4.

3. A gratuidade das cedências dominiais não prejudica a obrigação autónoma da Segunda Outorgante de assumir proporcionalmente os encargos previstos no presente Acordo.

CLÁUSULA 4.^a **FINALIDADE DA CEDÊNCIA**

As parcelas cedidas destinam-se exclusivamente à implantação, regularização, continuidade, funcionamento e manutenção do acesso viário e demais elementos funcionais da infraestrutura viária estruturante que servirá a área da UOPG 4, contribuindo para a segurança rodoviária, funcionalidade dos acessos, execução coordenada das infraestruturas urbanísticas e desenvolvimento económico local.

CLÁUSULA 5.^a **ASSUNÇÃO PROPORCIONAL DE ENCARGOS PELO SEGUNDA OUTORGANTE**

1. O Segunda Outorgante assume a obrigação de compartilhar, em termos proporcionais, nos encargos com a conceção e a realização da infraestrutura viária estruturante destinada a servir a globalidade da UOPG 4.

2. Para efeitos do número anterior, consideram-se abrangidos, designadamente, os encargos relativos a estudos, levantamentos, projetos, especialidades, revisões de projeto, coordenação, licenciamento ou validação técnica, trabalhos preparatórios, execução da obra, fiscalização, coordenação de segurança, ensaios, receções, reposições, adaptações de acessos, sinalização e demais trabalhos ou serviços diretamente necessários à conceção, execução, conclusão e receção da infraestrutura viária.

3. A obrigação assumida pelo Segunda Outorgante tem natureza financeira, não implicando, salvo acordo escrito em contrário, que este fique constituído como dono de obra, empreiteiro, projetista, fiscalizador ou responsável técnico pela execução material dos trabalhos.

CLÁUSULA 6.^a **CRITÉRIO DE PROPORCIONALIDADE E APURAMENTO DOS ENCARGOS**

1. A quota-parte da Segunda Outorgante nos encargos referidos na cláusula anterior será apurada de acordo com critério proporcional objetivo, a fixar em anexo ao presente Acordo, ponderando, designadamente, a área do prédio ou da parcela beneficiada, a extensão de confrontação ou utilização da infraestrutura, o benefício urbanístico ou funcional obtido, a valorização resultante da acessibilidade criada e os demais elementos técnicos ou urbanísticos que se revelem adequados.

2. Até à aprovação do anexo referido no número anterior, a percentagem ou permissão de participação da Segunda Outorgante fica indicada provisoriamente como 13%, correspondente, à data, ao montante estimado de 203.429,53€ duzentos e três mil, quatrocentos e vinte e nove mil e cinquenta e três centimos).

3. O valor definitivo será apurado após validação municipal da estimativa ou conta final da infraestrutura viária, com base nos custos efetivamente realizados e documentalmente comprovados, sem prejuízo de acertos posteriores que se revelem necessários.

4. O Município comunicará ao Segunda Outorgante os elementos essenciais de apuramento da participação, incluindo a estimativa ou conta final, o critério de repartição aplicado e o montante imputado.

CLÁUSULA 7.^a **ARTICULAÇÃO COM OS CONTRATOS DE URBANIZAÇÃO DA UE01 E DA UE02**

1. O presente Acordo articula-se com os contratos de urbanização respeitantes à UE01 e à UE02 da UOPG 4, reconhecendo as Partes que a infraestrutura viária estruturante possui natureza comum, unitária e funcionalmente integrada, destinando-se a servir, direta ou indiretamente, a globalidade da UOPG 4.
2. A comparticipação assumida pelo Segunda Outorgante deverá ser considerada na repartição global dos encargos da infraestrutura viária, de modo a evitar duplicações de pagamento e a permitir, quando aplicável, o acerto financeiro com os sujeitos que, nos contratos de urbanização da UE01 e da UE02, tenham assumido ou venham a assumir encargos relativos à mesma infraestrutura.
3. O presente Acordo não altera, por si só, os contratos de urbanização da UE01 e da UE02, sem prejuízo da sua consideração para efeitos de interpretação articulada, execução coordenada, revisão, compensação ou acerto de encargos, mediante os atos ou aditamentos que se revelem legal e contratualmente necessários.
4. Sempre que a conceção ou execução da infraestrutura viária seja promovida no âmbito dos contratos de urbanização da UE01 e/ou da UE02, a Segunda Outorgante obriga-se a proceder ao pagamento da sua quota-parte ao Município ou à entidade que, nos termos contratualmente definidos e mediante validação municipal, tenha suportado ou venha a suportar os encargos que lhe sejam imputáveis.

CLÁUSULA 8.ª

MOMENTO DE EXIGIBILIDADE, PAGAMENTO E ACERTOS

1. A obrigação de pagamento da comparticipação da Segunda Outorgante torna-se exigível após notificação escrita do Município, acompanhada dos elementos de apuramento referidos na Cláusula 6.ª e da identificação da entidade a quem o pagamento deva ser efetuado.
2. Salvo estipulação diversa constante da notificação ou de plano de pagamentos aprovado pelo Município, o pagamento deverá ser efetuado no prazo de 30 dias contados da receção da notificação.
3. Quando a execução da infraestrutura seja faseada, o Município poderá determinar que a comparticipação seja paga também de forma faseada, em função da calendarização dos trabalhos, autos de medição, faturas, contas parciais ou demais elementos de despesa comprovada.
4. Caso o valor pago pelo Segundo Outorgante se revele superior ou inferior ao montante definitivo que lhe seja imputável, haverá lugar ao competente acerto, por restituição, pagamento complementar ou compensação, consoante aplicável.

CLÁUSULA 9.ª

OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

Constituem obrigações da Segunda Outorgante, designadamente:

- a) Ceder ao Município a parcela identificada na Cláusula 2.ª, nos termos do presente Acordo;
- b) Praticar os atos e prestar a colaboração necessária à desanexação, atualização registral e matricial da área cedida, incluindo a assinatura dos documentos que se revelem necessários;
- c) Assumir e pagar a quota-parte proporcional dos encargos com a conceção e realização da infraestrutura viária estruturante da UOPG 4;
- d) Disponibilizar os elementos documentais que se revelem necessários à instrução dos atos registrais, matriciais, urbanísticos ou contratuais relacionados com o presente Acordo;

- e) Não praticar atos que impeçam ou dificultem a afetação da parcela cedida ao fim público previsto no presente Acordo.

CLÁUSULA 10.^a **OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

Constituem obrigações do Município, designadamente:

- a) Aceitar a cedência da parcela identificada na Cláusula 2.^a, para integração no domínio público municipal e afetação ao fim previsto na Cláusula 4.^a;
- b) Promover, acompanhar ou validar, no âmbito das suas competências, os atos necessários à adequada articulação da infraestrutura viária com os contratos de urbanização da UE01 e da UE02;
- c) Comunicar à Segunda Outorgante os elementos de apuramento da sua comparticipação proporcional, nos termos da Cláusula 6.^a;
- d) Assegurar, diretamente ou através das entidades responsáveis pela execução da infraestrutura, a reposição ou criação de acesso funcional ao prédio remanescente, nos termos da Cláusula 11.^a;
- e) Não assumir quaisquer outros deveres ou encargos para além dos expressamente previstos no presente Acordo e dos que resultem imperativamente da lei.

CLÁUSULA 11.^a **ACESSO À PROPRIEDADE REMANESCENTE**

1. Sempre que a execução da solução viária implique a necessidade de reposição, adaptação ou criação de acesso à propriedade remanescente da Segunda Outorgante, tal acesso será assegurado nos termos da planta anexa, dos projetos aprovados ou validados e das condições técnicas legalmente exigíveis, enquanto medida funcional de reposição de acessibilidade.

2. Durante a execução das obras de construção da infraestrutura viária estruturante, o Município e as entidades responsáveis pela respetiva execução adotarão as medidas técnicas e organizativas necessárias para assegurar, em permanência, o acesso à propriedade remanescente da Segunda Outorgante, garantindo, sempre que tecnicamente possível e em condições de segurança, a circulação de veículos pesados de transporte de mercadorias utilizados no exercício da sua atividade, nomeadamente através do atual arruamento, a Rua das Garrafas. Sempre que se revele indispensável algum condicionamento temporário, deverá ser previamente definido e implementado percurso alternativo ou solução provisória de acesso que assegure a continuidade da atividade económica desenvolvida no local.

CLÁUSULA 12.^a **AFETAÇÃO E USO DA PARCELA CEDIDA**

- 1. A parcela cedida fica afeta ao fim público identificado na Cláusula 4.^a.
- 2. Caso, por ato formal do Município, a parcela venha a ser desafetada desse fim ou destinada a uso manifestamente incompatível com o objeto do presente Acordo, as Partes avaliarão os mecanismos juridicamente admissíveis de reposição da situação patrimonial do Segundo Outorgante, incluindo eventual retransmissão, quando legalmente possível e mediante os atos administrativos e registrais necessários.

CLÁUSULA 13.^a **CONSIDERAÇÃO EM FUTURA OPERAÇÃO URBANÍSTICA**

1. Na eventualidade de a Segunda Outorgante vir futuramente a promover operação de loteamento ou operação urbanística com impacte semelhante a loteamento no prédio remanescente, a área objeto da presente cedência poderá ser considerada para efeitos do cálculo das áreas de cedência obrigatória legalmente exigidas, na medida em que

tal seja legal e regulamentarmente admissível e no âmbito do procedimento urbanístico aplicável.

2. A referida área não será contabilizada nem considerada como fator de dedução para efeitos de verificação dos índices urbanísticos e de edificabilidade aplicáveis, nomeadamente os previstos no Plano Diretor Municipal de Benavente em vigor, salvo se e na medida em que tal vier a ser expressamente admitido nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA 14.^a INCUMPRIMENTO

1. Em caso de incumprimento de obrigações assumidas pela Segunda Outorgante no presente Acordo, o Município notificará a Segunda Outorgante para suprir o incumprimento em prazo razoável, sem prejuízo do recurso aos meios legais admissíveis para assegurar a prossecução do interesse público urbanístico e a execução do presente Acordo.

2. O incumprimento da obrigação de pagamento da comparticipação proporcional constitui a Segunda Outorgante em mora, podendo determinar a exigibilidade de juros de mora à taxa legal aplicável, bem como o recurso aos demais meios legalmente admissíveis para cobrança ou execução da obrigação.

3. O incumprimento do presente Acordo não prejudica a execução coordenada da infraestrutura viária estruturante da UOPG 4, nem a adoção pelo Município das medidas necessárias à salvaguarda do interesse público urbanístico.

CLÁUSULA 15.^a ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS

Qualquer alteração ou aditamento ao presente Acordo, incluindo a fixação definitiva do critério de repartição proporcional ou da percentagem de comparticipação da Segunda Outorgante, apenas produzirá efeitos se for reduzido a escrito e assinado pelas Partes, sem prejuízo dos atos de mera liquidação ou acerto financeiro praticados nos termos aqui previstos.

CLÁUSULA 16.^a PRODUÇÃO DE EFEITOS E ANEXOS

1. O presente Acordo produz efeitos na data da sua assinatura.

2. Fazem parte integrante do presente Acordo, quando aplicável:

- a) Planta de identificação das parcelas a ceder;
- b) Elementos registrais e matriciais do prédio;
- c) Critério de repartição proporcional e mapa de apuramento da comparticipação da Segunda Outorgante;
- d) Elementos técnicos, estimativa orçamental, conta final ou documentos equivalentes relativos à infraestrutura viária;
- e) Procuração ou demais documentos habilitantes.

CLÁUSULA 17.^a FORO

Para todas as questões emergentes da interpretação ou execução do presente Acordo é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

Feito, em dois exemplares, valendo ambos como originais, em Benavente, aos 03 de agosto de 2026

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

A SEGUNDA OUTORGANTE,

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, aprovar a minuta do “Acordo de cedência gratuita de terreno para o domínio público municipal e de assunção proporcional de encargos com infraestrutura viária - UOPG 4 - POLO III”, a celebrar com Rogério Castanheira e autorizar a senhora presidente a outorgar o mesmo.

A presente deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do art. 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constitui pasta anexa à ata.

Ponto 4 – APROVAÇÃO DE DELIBERAÇÕES EM MINUTA

Ao abrigo do preceituado no n.º 3 do artigo 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, foi deliberado, para que produzam efeitos imediatos, aprovar em minuta as seguintes deliberações:

- UOPG 4 - Polo III - Benavente - Unidade de Execução 01 - Aprovação da minuta do contrato de urbanização, execução de infraestruturas urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE01 da UOPG 4, e autorização da respetiva outorga;
- UOPG 4 - Polo III - Benavente - Unidade de Execução 02 - Aprovação da minuta do contrato de urbanização, execução de infraestruturas urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE02 da UOPG 4, e autorização da respetiva outorga;
- UOPG 4 - Polo III - Benavente - Aprovação da minuta do acordo de cedência gratuita de terreno para o domínio público municipal e de assunção proporcional de encargos com infraestrutura viária, a celebrar com Rogério Castanheira, e autorização da respetiva outorga;

Não havendo mais nada a tratar, o senhor vice-presidente declarou encerrada a reunião às dezoito horas e cinquenta e um minutos.

Para constar lavrou-se a presente ata, que depois de aprovada, vai ser assinada, digitalmente.

E eu, Ana Carla Ferreira Gonçalves, chefe da Divisão Municipal de Gestão Administrativa e de Recursos Humanos, a subscrevo e assino.