



## ACORDO DE CEDÊNCIAS E URBANIZAÇÃO

**MUNICÍPIO DE BARCELOS**, pessoa coletiva n.º 505584760, com sede no Largo do Município, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, neste ato representado pelo seu Presidente da Câmara Municipal, Mário Constantino Araújo Leite da Silva Lopes, no uso das competências conferidas pela alínea a) do n.º 1 e alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, doravante designado por **Primeiro Outorgante**; e

**SOCIEDADE AGRÍCOLA DA QUINTA DE S. MARTINHO, S.A.**, pessoa coletiva e matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Barcelos sob o n.º 500504490, com o capital social de um milhão e quinhentos mil euros e sede na Rua do Faial, 105, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescainha (São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, aqui representada pelos seus administradores, com poderes para o ato, José Jorge Brito Martins e Vítor do Nascimento da Cunha Martins Marques, doravante designada por **Segunda Outorgante**:

### CONSIDERANDO QUE:

1. A Câmara Municipal de Barcelos, em reunião ordinária de 24/01/2020, deliberou iniciar o processo de elaboração do **Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos 1** (PPCHB), nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 76.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conforme publicitado no Aviso n.º 6541/2020, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 76, de 17 de abril de 2020.
2. O PPCHB visa dar cumprimento à concretização de parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG 3), destinada a proporcionar a instalação do Centro Hospitalar de Barcelos e respetivas acessibilidades.
3. A Câmara Municipal de Barcelos já procedeu à elaboração do conteúdo documental do PPCHB, o qual consta do CD anexo ao presente acordo (**Anexo I**).



4. Com data de 24/05/2023 a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN) emitiu parecer *"favorável condicionado"* à referida *"proposta do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos 1"*.
5. Entre as condicionantes desse parecer encontra-se a observação no sentido de que *"Deverá ainda ficar garantido que, caso a execução não se efetue por iniciativa de particulares, o plano seja executado por imposição administrativa, devendo desde já ser firmado um contrato de urbanização para evitar o recurso `imposição administrativa"*.
6. Nessa sequência, a Câmara Municipal de Barcelos deliberou em 17/06/2024 aprovar a minuta do presente Contrato, nos termos que seguem.
7. No Regulamento e no Programa de Execução e Plano de Financiamento já ficara previsto que o PPCHB seria concretizado através de uma execução sistemática no sistema de cooperação tal como recomendado pela CCDRN, ficando o Município responsável por: *i)* encargos que dizem respeito à execução da Variante Poente e Acessos ao Hospital; e *ii)* diligenciar junto do Estado a concretização do ou dos equipamentos a instalar no espaço de uso especial de equipamento. Competindo aos promotores das operações de loteamento dos polígonos destinados a construção, a execução das respetivas obras de urbanização e infraestruturação, às quais no Programa de Execução e Plano de Financiamento foi atribuída uma estimativa orçamental de 2.950.000,00€.
8. O PPCHB abrange uma área de 319.670 m<sup>2</sup>, sendo que uma parcela de 263.200 m<sup>2</sup> pertence à Quinta de Santa Maria, onde se prevê a localização das áreas destinadas a dotações de uso coletivo, designadamente, para a construção do Centro Hospitalar de Barcelos, da Variante Poente e Acessos ao Hospital.
9. A Segunda Outorgante é a dona e legítima possuidora dos prédios que integram a Quinta de Santa Maria:
  - a) Prédio misto denominado Quinta de Santa Maria, Quinta do Rego, Quinta de São João de Vila Boa, sito em Jordão, Forca Velha ou Carregais e na Avenida Paulo Felisberto, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíinha

(São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, composto de edifício de rés do chão, logradouro, lavradio, pinhal e eucaliptal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos sob o número duzentos e trinta e sete, da freguesia de Vila Boa, e aí registado pela apresentação trinta e sete de três de Janeiro de mil novecentos e noventa e sete, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 780 e na respetiva matriz predial rústica sob o artigo 903.

- b) Prédio urbano denominado “Quinta de Santa Maria”, “Quinta do Rego” ou “Quinta de São João de Vila Boa”, sito na Avenida Paulo Felisberto, Jordão, Forca Velha ou Carregais, da união das freguesias de Barcelos, Vila Boa e Vila Frescaíña (São Martinho e São Pedro), concelho de Barcelos, com a seguinte composição: casa de rés-do-chão e andar com a superfície coberta de cem metros quadrados; casa de rés-do-chão com a superfície coberta de cento e quarenta metros quadrados; casa de rés-do-chão e andar com a superfície coberta de duzentos e cinquenta metros quadrados; garagem com trinta e seis metros quadrados e quintal com oitocentos metros quadrados; e casa de rés-do-chão com a superfície coberta de duzentos e cinquenta metros quadrados, descrito na Conservatória do Registo Predial de Barcelos sob o número trezentos e quarenta e nove, da freguesia de Vila Boa, e aí registado pela apresentação trinta e seis de três de Janeiro de mil novecentos e noventa e sete, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob os artigos 244, 248, 428 e 464.

10.As áreas máximas de construção permitidas pelo PPCHB para a Quinta de Santa Maria são as que constam do seguinte quadro:

Áreas relativas à Quinta de Santa Maria (m <sup>2</sup> )	
Área total da Quinta afeta ao PP	263.200
Área dos polígonos destinados a construção (PP - quarteirão C a L)	62.570
Área de construção máxima com caves (1,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) (PP - quarteirão C a L)	210.660
Área de construção máxima sem caves (1,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) (PP - quarteirão C a L)	171.600



11. Para as referidas áreas máximas de construção calcula-se que as taxas pela realização de infraestruturas urbanísticas e obras de edificação ascendam ao valor aproximado de 1.290.000,00 € (um milhão duzentos e noventa mil euros).

12. De acordo com as áreas de cedência obrigatória previstas no Regulamento do PPCHB, o conjunto das áreas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas gerais e equipamentos é 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (área de solo a destinar àqueles fins por cada m<sup>2</sup> de construção líquida). De acordo com os elementos que constituem o Plano, a área líquida de construção no que se refere aos quarteirões C a L é de 171.600 m<sup>2</sup>. Assim sendo, a área a ceder obrigatoriamente com base no artigo 27.º do Regulamento do Plano seria de 90.948 m<sup>2</sup>;

13. A compensação urbanística pela não cedência daquelas áreas obrigatórias corresponderia a cerca de 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil euros).

14. A área de cedência efetiva prevista no PPCHB é de:

Área de cedência efetiva	(m <sup>2</sup> )
Área de cedência efetiva para equipamentos (área destinada ao hospital)	107.390
Área de cedência para arruamentos gerais: variante poente e acessos ao hospital	31.420
Área de cedência efetiva para espaços verdes	18.120
Área de cedência total efetiva	156.930
<b>Área de cedência excedentária: 156.930 – 90.948 =</b>	<b>65.982</b>

15. A Câmara Municipal de Barcelos determinou a realização de uma avaliação independente à totalidade da área de terreno correspondente à área de cedência efetiva, tendo tal avaliação chegado a um valor de € 59,52 por metro quadrado, que, para a área total de cedência efetiva, corresponde ao valor de € 9.340.473,60 (nove milhões, trezentos e quarenta mil quatrocentos e setenta e três euros e



sessenta cêntimos).

16. Existe um relevante interesse público na aquisição das parcelas da Quinta de Santa Maria destinadas às finalidades previstas no considerando 8, designadamente as destinadas à construção do Centro Hospitalar, da Variante Poente e Acessos ao Hospital.
17. Existe, também, um relevante interesse público na concretização do PPCHB, no que se refere aos quarteirões cujas obras de urbanização são da responsabilidade da Segunda Outorgante.
18. Atendendo ao especial relevo e interesse que assume para as partes a necessária construção da Variante Poente e Acessos ao Hospital, as partes aceitam que a outorga da escritura de cedência de áreas fique condicionada ao lançamento prévio, por parte da Câmara Municipal de Barcelos, do Concurso Público relativo à obra de construção da referida Variante Poente e Acessos ao Hospital.

#### **ACORDAM OS OUTORGANTES:**

### **CAPÍTULO I – ACORDO DE CEDÊNCIAS**

#### **Cláusula Primeira**

##### ***Obrigações de cedências***

- 1 - A Segunda Outorgante obriga-se a ceder para o domínio público municipal uma parcela de terreno, com uma área total de 156.930 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e seis mil novecentos e trinta metros quadrados) a desanexar dos prédios referidos no ponto 9. dos considerandos iniciais, com os limites e configuração da planta anexa (**Anexo II**).
- 2 – A cedência da parcela será feita de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos.
- 3 – A transmissão da parcela será feita a título de cedências urbanísticas antecipadas quanto a uma parte, e a título de cedência onerosa (compra e venda) quanto a outra parte, em conformidade com o disposto nas cláusulas segunda e terceira.

## **Cláusula Segunda**

### ***Cedências urbanísticas***

1 – A transmissão da área de 90.948 m<sup>2</sup> (noventa mil novecentos e quarenta e oito metros quadrados) será efetuada a título de antecipação das cedências previstas no art. 44.º do RJUE, pelas operações urbanísticas particulares a promover, futuramente, nas parcelas da Quinta de Santa Maria.

2 – Em virtude de o previsto no número anterior, nas operações urbanísticas que se venham a realizar em execução do PPCHB na Quinta de Santa Maria e em cumprimento dos respetivos limites e áreas, tal como mencionado no Considerando 10., não serão devidas quaisquer outras cedências ou compensações, relativas à implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.

3 – Se, antes da total urbanização/edificação da Quinta de Santa Maria, o PPCHB caducar ou por qualquer outra forma se extinguir ou deixar de ser eficaz, ou o acordo de urbanização for resolvido ou por qualquer outra forma se extinguir ou deixar de ser eficaz, as cedências antecipadas previstas nesta cláusula serão contabilizadas a favor daquele que for o promotor e levadas em conta no cálculo de quaisquer outras compensações pelas operações urbanísticas particulares que se venham a realizar na Quinta de Santa Maria, até se atingir, pela globalidade de todas as operações, uma obrigação de cedências de 90.948 m<sup>2</sup> (noventa mil novecentos e quarenta e oito metros quadrados).

4 – No caso previsto no número anterior, se a promoção for realizada parcialmente, em várias parcelas, o direito ao crédito de compensações relativamente a cada parcela é aferido em conformidade com os cálculos aplicados aos dados de facto mencionados nos Considerandos.

## **Cláusula Terceira**

### ***Cedências onerosas (compra e venda)***

1 – A transmissão da área de 65.982 m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil novecentos e oitenta e dois metros quadrados) será efetuada a título oneroso, pelo preço de 4.000.000,00€ (quatro milhões de euros).



2 – O Primeiro Outorgante obriga-se a pagar 50% do preço (correspondente a dois milhões de euros) na data de outorga da escritura de transmissão da área cedida, e os outros 50% (correspondentes aos remanescentes dois milhões de euros), até ao dia 31 de janeiro de 2025, caso a escritura de transmissão se realize em data anterior a esta.

#### **Cláusula Quarta**

##### ***Fim***

1 - As áreas cedidas previstas na cláusula Primeira (quer a título de cedências urbanísticas antecipadas quer a título de compra e venda) destinam-se à construção de um Hospital, da Variante Poente e Acessos ao Hospital, conforme previsto no PPCHB.

2 – Se não for possível a construção do Hospital, as referidas áreas serão necessariamente destinadas a equipamentos coletivos de utilização pública, mantendo-se a obrigação de construção da Variante Poente e dos Acessos ao Hospital.

3 – A Segunda Outorgante terá direito de preferência na aquisição de quaisquer parcelas desafetadas para o domínio privado do Município de Barcelos, caso este projete aliená-las para fim distinto da construção do Hospital ou de equipamentos coletivos de natureza pública.

#### **Cláusula Quinta**

##### ***Celebração do contrato definitivo de cedências***

1 – A transmissão definitiva das cedências onerosas e urbanísticas será feita através de escritura pública a celebrar após a aprovação do PPCHB, e no prazo de cinco dias a contar da data de publicação, pela Câmara Municipal de Barcelos, do Anúncio relativo ao Concurso Público para a construção da Variante Poente e dos Acessos ao Hospital.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, o Primeiro Outorgante notificará a Segunda Outorgante, com oito dias de antecedência, da data, hora e local da celebração da escritura pública.

3 – Na escritura pública será reproduzido o teor das cláusulas Primeira a Quarta.



## **CAPÍTULO II – ACORDO DE URBANIZAÇÃO**

### **Cláusula Sexta**

#### ***Obras a cargo do Município***

- 1 – O Primeiro Outorgante obriga-se, no prazo de três anos contados da aprovação do PPCHB, a executar a Variante Poente e Acesso ao Hospital, cuja delimitação se encontra assinalada na planta anexa (**Anexo II**), realizando todas as obras de urbanização e infraestruturas necessárias, designadamente infraestruturas de água, saneamento, águas pluviais, eletricidade, telecomunicações e gás.
- 2 – Logo que deles disponha, o Primeiro Outorgante, fornecerá à Segunda Outorgante, em formato editável, todos os projetos de infraestruturas da Variante Poente e Acesso ao Hospital, por forma a que esta possa dar início aos projetos das obras de urbanização da sua responsabilidade.
- 3 – As infraestruturas deverão ser projetadas e construídas com o dimensionamento necessário para a capacidade construtiva máxima prevista no PPCHB, garantindo condições da ligação de todas as operações urbanísticas a essas redes.
- 4 – Decorrido um ano de mora do Primeiro Outorgante no cumprimento da obrigação prevista no número um, ou caso o Município de Barcelos decida unilateralmente a alteração ou revogação do PPCHB em prejuízo dos direitos da Segunda Outorgante, esta ficará com a faculdade de resolver o acordo de urbanização previsto no presente capítulo.
- 5 – A resolução prevista no número anterior determina a obrigação de o Município de Barcelos indemnizar a Segunda Outorgante por um montante igual ao valor dos terrenos objeto de cedência onerosa e urbanística previstos neste Contrato, calculado, com referência à data da resolução, em termos idênticos aos previstos no Código das Expropriações, deduzido do valor já pago pelo Município nos termos da Cláusula Terceira.



## **Cláusula Sétima**

### ***Obras de urbanização da responsabilidade particular***

1 – A Segunda Outorgante será responsável pelas obras de urbanização, não previstas na cláusula anterior, dos polígonos destinados a construção com as letras C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, em conformidade com o previsto no Regulamento do PPCHB e demais elementos que integram o conteúdo do PPCHB.

2 – As obras de urbanização a cargo da Segunda Outorgante serão executadas nos seguintes prazos, estabelecidos no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPCHB:

- a) As obras de urbanização dos polígonos E, G e H serão executadas no prazo de três anos;
- b) As obras de urbanização dos polígonos C, D e F serão executadas no prazo de cinco anos;
- c) As obras de urbanização dos polígonos I, J, K e L serão executadas no prazo de sete anos.

3 – A contagem dos prazos referidos no número anterior apenas terá início após o Primeiro Outorgante concluir as obras previstas no n.º 1 da cláusula SEXTA.

4 – A Segunda Outorgante poderá, no entanto, iniciar as obras de urbanização a seu encargo, antes de o Primeiro Outorgante concluir as obras previstas no n.º 1 da cláusula SEXTA.

5 – As obras de urbanização serão licenciadas nos termos legais e executadas no âmbito de quaisquer operações urbanísticas legalmente admissíveis para o efeito, nomeadamente loteamento.

## **Cláusula Oitava**

### ***Isenções***

1 – A Segunda Outorgante fica isenta, relativamente às construções que venha a erigir na

Quinta de Santa Maria, das taxas de urbanização e das taxas de edificação.

2 – O direito às isenções das taxas de urbanização e das taxas de edificação transmite-se para os adquirentes de quaisquer parcelas da Quinta de Santa Maria, na área abrangida pelo presente Contrato.

3 – O projeto de urbanização que a Segunda Outorgante vai promover é elegível para efeitos de isenção total de IMI, por um período até 5 anos, prorrogável por igual período, nos termos do artigo 7.º do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais e Isenção de Taxas do Município de Barcelos, tendo aquela a possibilidade de apresentação da respetiva candidatura após a aprovação do PPCHB.

### **CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Cláusula Nona**

##### ***Eficácia e resolução***

1 – O presente acordo só produz efeitos com a aprovação do PPCHB.

2 – Até à celebração do contrato definitivo de cedências, qualquer dos Outorgantes poderá resolver o presente acordo, nas seguintes circunstâncias:

- a) Se o PPCHB não for aprovado no prazo de seis meses;
- b) Se o PPCHB for aprovado com alterações à versão constante do CD anexo (**Anexo I**), que tornem, diretamente, mais onerosa ou menos vantajosa a posição jurídica de qualquer das partes;
- c) Se não for possível obter o compromisso do Estado na construção do Hospital e se o Município decidir não construir na parcela outro equipamento público de utilização coletiva.

3 – A resolução nos termos previstos no número anterior tem efeitos retroativos, considerando-se o presente acordo sem quaisquer efeitos.

#### **Cláusula Décima**

### ***Notificações***

Todas as notificações ou outras comunicações entre as partes a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser realizadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, a enviar para os seguintes endereços:

**- MUNICÍPIO DE BARCELOS**

Largo do Município, Barcelos

Ao c/ Sr. Presidente da Câmara Municipal

Email: presidente@cm-barcelos.pt

**- SOCIEDADE AGRÍCOLA DA QUINTA DE S. MARTINHO, S.A.**

Rua do Faial, n.º 105, Barcelos

Ao c/ Administração

Email: vitormarques@martinsecompañia.pt

### **Cláusula Décima Primeira**

#### ***Modificações***

Sem prejuízo da ocorrência de situações de interesse público, todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por todas as partes, com expressa indicação das cláusulas ou anexos aditados, modificados ou suprimidos.

### **Cláusula Décima Segunda**

#### ***Anexos***

Constituem anexos ao presente contrato e dele fazem parte integrante, os seguintes documentos que se encontram rubricados pelas partes:

Anexo I – CD com o conteúdo documental do PPCHB;

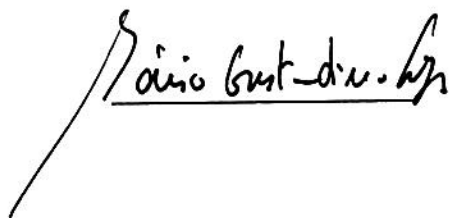
Anexo II – Planta com delimitação das parcelas a ceder e com delimitação da Variante Poente e Acesso ao Hospital, a executar pelo Município.



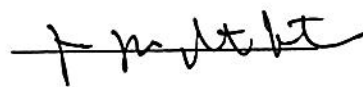
O presente contrato é feito em duplicado, valendo ambos como originais, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes.

Barcelos, 02 de julho de 2024.

P'lo Primeiro Outorgante

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ario Gut-d-u. h", is written over a horizontal line. A long, thin diagonal stroke extends from the left side of the signature.

P'la Segundo Outorgante

A handwritten signature in black ink, appearing to read "f m st bt", is written over a horizontal line.A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gut m.", is written over a horizontal line.