

O. R. A.



**CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO
PLANO DE PORMENOR DA CARAVELA**

MUNICÍPIO DE SILVES

**SOCIEDADE AGRÍCOLA E COMERCIAL PORTO DO ALGOZ, S.A.
PANORAMA QUINZE, LDA.**

CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA CARAVELA

Entre:

MUNICIPIO DE SILVES, como primeiro outorgante, com sede no Largo do Município, 8300-117, freguesia de Silves, concelho de Silves, com o número de identificação fiscal 506 818 837, na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor da Caravela, doravante PPC, representado, para o efeito, pela Presidente da Câmara Municipal de Silves, Maria Luíza Medeiro Conduto Luís, e

1) SOCIEDADE AGRICOLA E COMERCIAL PORTO DO ALGOZ, S.A. Pessoa Coletiva 504240560, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Silves sob o mesmo número, com capital social de € 50.000,00€ (cinquenta mil euros) e com sede na Quinta da Lameira, 8365-304 Alcantarilha, legalmente representada pela sua Administradora MARIA DE FÁTIMA GUERREIRO CORREIA DE MENEZES LEAL, portadora do Cartão de Cidadão n.º 02291451 0ZX5, emitido pela República Portuguesa, válido até 03.08.2031, contribuinte fiscal 109597311, residente na Vila Odysseus, Fazenda Caravela, 8365-304 Alcantarilha, na qualidade de proprietária do prédio inscrito com o artigo matricial rústico n.º 1559, da secção M, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 1838/20020207, e do prédio urbano n.º 4353, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 5052/20241220, sitos na Caravela, atual freguesia de Alcantarilha, e

2) PANORAMA QUINZE, LDA. Pessoa Coletiva 516877143, matriculada na Conservatória do Registo Predial/Comercial de Lagos sob o mesmo número, com capital social de € 100 (cem euros) e com sede na Rotunda da Cruz de Portugal, Edifício Colina, s/n, 8300-135 Silves, legalmente representada pelo seu gerente, PAUL JONATHAN CHANDLER, divorciado, portador do Passaporte n.º 142925625, emitido por HM Passport Office UK, válido até 27.08.2033, contribuinte fiscal 242613560, residente na Vivenda Antónia, Sítio do Poço Frito, S/N Fazenda Caravela, 8365-304 Alcantarilha, na qualidade de proprietária do prédio urbano n.º 1886, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 5030/20231115 e do prédio urbano n.º 1888, que aguarda registo na Conservatória do Registo Predial de Beja, sitos na Caravela, atual freguesia de Alcantarilha.

Adiante 1) e 2), em conjunto, designados por **SEGUNDOS OUTORGANTES**.

0.1
M
Re

Considerando que:

1. A Câmara Municipal de Silves, no exercício dos seus legítimos poderes no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, deliberou, em reunião ordinária pública realizada em 10 de setembro de 2025, recorrer à contratação prevista no artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e pelos Decretos-Lei n.ºs 3/2021, de 07 de janeiro, 52/2021, de 15 de junho e 10/2024, de 08 de janeiro, e nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 20/2020, de 01 de maio, 81/2020, de 02 de outubro, 25/2021, de 29 de março, 45/2022, de 8 de julho, 16/2024, de 19 de janeiro e 117/2024, de 30 de dezembro, alterado pela Lei n.º 53-A/2025, de 09 de abril;

2. Deliberou também, na mesma reunião, aprovar os **Termos de Referência** para a elaboração do Plano de Pormenor da Caravela (PPC), nos termos do artigo 76.º do RJIGT, que integram o presente contrato (**Anexo I**);

3. Os segundos outorgantes são proprietários do prédio inscrito com o artigo matricial rústico n.º 1559, da secção M, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 1838/20020207; do prédio inscrito com o artigo urbano n.º 4353, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 5052/20241220; do prédio inscrito com o artigo urbano n.º 1886, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 5030/20231115 e do prédio inscrito com o artigo urbano n.º 1888, que aguarda registo na Conservatória do Registo Predial de Beja, sitos na Caravela, atual freguesia de Alcantarilha, conforme os documentos que se juntam nos **Anexos II e III**;

4. No atual contexto social e económico, a aposta em iniciativas qualificadoras e estruturantes para o território, particularmente no domínio da oferta integrada e acessível de habitação, encontram eco na estratégia municipal de desenvolvimento territorial, na medida em que promovem a atratividade e competitividade do território municipal e que contribuem para a coesão territorial na escala local e regional;

5. A competitividade entre territórios, constitui um desafio que se coloca às autarquias locais na promoção do dinamismo do seu território, por via da fixação de população, do reforço das centralidades urbanas existentes e a qualificação urbana e a salvaguarda dos recursos e especificidades locais;

6. Os segundos outorgantes pretendem desenvolver nos prédios de que são proprietários, um projeto estruturante para o concelho e atual freguesia de Alcantarilha, essencialmente habitacional (incluindo habitação acessível), em complemento com espaços de comércio e serviços, a par com uma qualificação e valorização paisagística integrada;

7. O projeto preconizado está em alinhamento com a ambição e com a estratégia territorial do Algarve assumida no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, contribuindo para a estruturação urbana, através da qual se orienta o sistema urbano na perspetiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projeção internacional da Região;

8. O projeto, está alinhado com a estratégia e o modelo de desenvolvimento territorial assumido no Plano Diretor Municipal de Silves, promovendo o ordenamento e qualificação do espaço a par com o aproveitamento, valorização e salvaguarda dos recursos e património;

9. Entende a Câmara Municipal de Silves que o interesse público impõe que as operações urbanísticas a realizar devem ser precedidas da elaboração e aprovação de instrumento de gestão territorial que promova a boa integração com a envolvente do ponto de vista funcional, urbanístico, ambiental e paisagístico;

10. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito implica, assim, a elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, em concreto, e para o caso, um **Plano de Pormenor com Efeitos Registais** sito na Caravela-Alcantarilha, adiante apenas designado por PP da Caravela ou simplesmente PPC, nos prédios melhor identificados nos anexos II e III, integrados e contíguos espacialmente com solo urbano *cf.* estabelecido no regulamento do PDM de Silves (alínea b), artigo 130.º), que concretize a estratégia de desenvolvimento territorial e materialize a política de ordenamento do território e urbanismo, de acordo com o quadro de referência definido estabelecendo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;

PC
A
O.

11. Atendendo à necessidade de se proceder à reclassificação do solo (de rústico para urbano) para viabilizar o projeto proposto ao Município pelos segundos outorgantes, em feição com a estratégia de desenvolvimento do concelho definida em sede do Plano Diretor Municipal de Silves, tal como se fundamenta nos termos de referência, sem prejuízo do cumprimento de todos os critérios definidos no quadro legal vigente, com destaque para programação, designadamente a garantia de uma execução material da ocupação prevista no prazo 10 anos, sendo 4 para as obras de urbanização, após a aprovação do PPC, sob pena da caducidade da classificação do solo como urbano;

12. A Câmara Municipal de Silves pretende, assim, elaborar o Plano de Pormenor da Caravela, que desenvolva e concretize as opções estratégicas, tal como definido nos Termos de Referência (vd. Anexo I).

13. O investimento na ocupação urbana dos prédios identificados, de que os segundos outorgantes são proprietários, deverá amadurecer e concretizar as opções e orientações estratégicas mencionadas no ponto anterior.

Reconhecendo o interesse e as vantagens mútuas na contratualização, de modo a permitir a concretização dos desideratos definidos nos Termos de Referência, as partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato para planeamento.

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regular as relações entre as partes outorgantes, visando a elaboração do Plano de Pormenor da Caravela (PPC), de acordo com o definido nos Termos de Referência, anexos ao presente contrato (**Anexo I**).

2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPC regem-se pelo disposto no RJIGT e demais legislação complementar.

Cláusula Segunda

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O primeiro outorgante compromete-se a desenvolver todos os trâmites procedimentais da sua responsabilidade, a fim de possibilitar a elaboração do PPC, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.
2. O primeiro outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o PPC contemple o acordado entre as partes, de forma a garantir a instalação, no prédio de que os segundos outorgantes são proprietários, de um projeto essencialmente habitacional, complementado com espaços comerciais e de serviços, equipamentos, infraestruturas e espaços verdes, através de uma solução urbanística integrada do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico (*cf.* Termos de Referência anexos ao presente contrato para planeamento (**Anexo I**)).
3. O primeiro outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de PPC e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal de Silves e garantir a sua publicação.
4. O primeiro outorgante obriga-se a comunicar aos segundos outorgantes, todos os pareceres, informações ou comunicações, feitos por quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, bem como a comunicar aos mesmos, o agendamento de reuniões ou de atos, assim como o início e conclusão das diversas fases desse procedimento, designadamente: a elaboração da proposta final do plano de pormenor, a conferência procedimental, a concertação, a discussão pública, a submissão à Assembleia Municipal e a publicação.
5. O Município compromete-se, ainda, a considerar todas as sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos segundos outorgantes, ao longo do procedimento de elaboração do plano de pormenor e a dar resposta.
6. O primeiro outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar os segundos outorgantes pelos encargos por eles assumidos para a elaboração do PPC, salvo o disposto na cláusula décima primeira.

RZ
A
O

Cláusula Terceira

(Obrigações dos Segundos Outorgantes)

1. Os segundos outorgantes comprometem-se a elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PPC, em conformidade com os objetivos programáticos definidos nos Termos de Referência, e a discuti-los com o primeiro outorgante.
2. Os segundos outorgantes comprometem-se a contratar e custear os encargos com a elaboração do plano, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia homologada e da contratação da equipa técnica que procederá à elaboração do PPC e que não pertence ao quadro de pessoal do Município de Silves.
3. Os segundos outorgantes devem entregar aos serviços municipais, no prazo máximo de 180 dias, a contar da data de assinatura do presente Contrato, uma proposta de solução urbanística, acompanhada de todos os documentos técnicos de suporte legalmente exigíveis, nomeadamente das peças escritas e desenhadas necessárias, assim como os elementos de análise e avaliação sectoriais – acústica, mobilidade, património e geotecnia – que concretizem o desenho urbano proposto para a área de intervenção do futuro Plano de Pormenor.
4. Compete ainda aos segundos outorgantes elaborar outras peças escritas ou desenhadas que venham a ser solicitadas pelo Município de Silves no decurso do procedimento de elaboração, por esta, do Plano de Pormenor, quer se trate de peças novas, quer se trate de alteração ou retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou preparação seja indispensável para o cumprimento pelo Município de Silves, das normas legais ou regulamentares aplicáveis.

Cláusula Quarta

(Prazo)

O PPC será elaborado no prazo de 3 anos, prorrogável, por igual período, nos termos do RJIGT.

Cláusula Quinta

(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)

1. A elaboração do PPC será efetuada, sob coordenação do Município de Silves, por uma equipa técnica multidisciplinar, que integrará técnicos com competências nas diversas áreas de especialidade, nomeadamente arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo,

geografia e direito, devendo qualquer um deles ter uma experiência profissional efetiva de, pelo menos, 3 anos, conforme previsto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

2. A composição da equipa técnica para a elaboração do PPC consta do **Anexo IV** que é parte integrante do presente contrato.

3. A equipa técnica para a elaboração do PPC será acompanhada internamente pela Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, Ordenamento do Território (DOGU-OT), da Câmara Municipal de Silves, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do PPC e com os segundos outorgantes.

4. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico acima designado.

Cláusula Sexta

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

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

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

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

Cláusula Sétima

(Condição)

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

AO
R

Cláusula Oitava
(Vigência do Contrato)

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

Cláusula Nona
(Boa-fé)

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

Cláusula Décima
(Resolução Unilateral do Contrato)

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

Cláusula Décima Primeira
(Incumprimento do Objeto do Contrato)

Em caso de incumprimento do contrato pelo primeiro outorgante, por razões de fundado interesse público, haverá lugar a um direito de indemnização na medida proporcional aos encargos suportados pelos segundos outorgantes com a elaboração do plano.

Cláusula Décima Segunda
(Resolução de Conflitos)

1. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data em que qualquer uma das Contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.

2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, na sua redação atual.

3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designados por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esses dois nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.

4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.

5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

Cláusula Décima Terceira

(Contagem de prazos)

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

Cláusula Décima Quarta

(Notificações ou Comunicações)

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

a) Para o Município de Silves:

Largo do Município 8300-117 Silves.

gabinete.presidente@cm-silves.pt | dogu.ordenamento@cm-silves.pt

b) Para os segundos outorgantes:

PC
A

Francisco Menezes Leal

Vila Odysseus, Fazenda Caravela, 8365-304 Alcantarilha

franciscomenezesleal@gmail.com

João Belard Correia - Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2, 2B, 1000-078 Lisboa – Portugal

joabelard@terraforma.pt

Paul Chandler

Rua Dom Afonso III, 3, rch esq., 8300-149 Silves

thepaulchandler@gmail.com | mail@nada.pt

2. Os endereços atrás referidos manter-se-ão em vigor até um novo endereço ser comunicado à outra Parte. Qualquer modificação aos endereços indicados no presente Contrato deverá ser imediatamente comunicada à outra Parte pela forma prescrita no número anterior.

3. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada nos termos do presente Contrato será considerada recebida 3 (três) dias após o envio.

Cláusula Décima Quinta

(Anexos)

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

Anexo I: Termos de Referência;

Anexo II: Enquadramento geográfico;

Anexo III: Descrição predial e matricial dos prédios e documentos de legitimidade /titularidade dos prédios;

Anexo IV: Composição da equipa técnica.

Cláusula Décima Sexta

(Propriedade dos Elementos)

1. Os segundos outorgantes reconhecem, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PPC ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Silves, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.

2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pelo Município de Silves no âmbito da elaboração do PPC deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

AO.PC

Cláusula Décima Sétima

(Disposições Finais)

1. As relações entre as Partes são regidas pelo presente Contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.

2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.

3. Qualquer aditamento ou alteração a este Contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

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

Silves, 08 de janeiro de 2026

Pelo **MUNICÍPIO DE SILVES**



Maria Luíza Medeiro Conduto Luís

Pela **SOCIEDADE AGRICOLA E COMERCIAL PORTO DO ALGOZ, S.A.**



Maria de Fátima Guerreiro Correia de Menezes Leal

Pela **PANORAMA QUINZE, LDA.**



Paul Jonathan Chandler