

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO (PPQSA)

Entre:

MUNICÍPIO DE SANTARÉM, pessoa coletiva de direito público, com sede na Praça do Município, 2005-245 Santarém, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, João Teixeira Leite, com poderes para o ato, nos termos do disposto no artigo 35.º, n.º 1, alínea a) do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, doravante designado por "Município" ou "Primeiro Outorgante";

e

LUNAR BUBBLE, UNIPESSOAL, LDA., sociedade por quotas registada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 517300729, com sede social na Avenida António Augusto de Aguiar, n.º 86, 9.º A, 1050-018 Lisboa, e capital social de 100.000,00 euros, neste ato representada por Zul Virani, na qualidade de gerente, com poderes para o ato, doravante designada por "Lunar Bubble" ou "Segunda Outorgante";

(O Município e a Lunar Bubble doravante designados conjuntamente por "Partes" e individualmente por "Parte".)

CONSIDERANDO QUE:

- A.** A Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Nossa Senhora de Marvila de Santarém ("Fábrica da Igreja") é proprietária dos prédios rústicos inscritos na matriz predial rústica sob os n.ºs 12 e 7, das secções 2F e 2E, respetivamente, da União das Freguesias de Achete, Azóia de Baixo e Póvoa de Santarém, concelho de Santarém (doravante designados conjuntamente por "Imóvel");
- B.** A Fábrica da Igreja celebrou com a Lunar Bubble um Protocolo de Acordo (Memorando de Entendimento), com vista à constituição de um direito de superfície para o desenvolvimento do projeto "Viva Mundo", concebido como um parque temático com actividades culturais, educativas, desportivas, ambientais e de recreio e lazer, e respetivos usos complementares, incluindo um centro de congressos, estabelecimento hoteleiro e estabelecimentos comerciais, de restauração e serviços (doravante designado por "Projeto");

- C.** O Projeto pretende constituir um investimento estruturante, com impacto positivo na comunidade local, promovendo valores de educação, sustentabilidade e dinamização económica, integrando designadamente a conceção e desenvolvimento de um parque temático alusivo ao futebol, a construção das infraestruturas necessárias, a instalação de usos complementares, a exploração, gestão e manutenção do parque e a implementação de atividades culturais, educativas, desportivas, ambientais e de recreio e lazer;
- D.** Em 2030, Portugal, Espanha e Marrocos irão organizar conjuntamente a edição comemorativa do centenário do Campeonato do Mundo de Futebol (cuja primeira edição teve lugar no Uruguai, em 1930), o que confere ao território nacional uma projeção desportiva, turística e mediática sem precedentes, atraindo milhões de visitantes e a atenção da comunidade internacional;
- E.** A coincidência entre a inauguração do Projeto “Viva Mundo” — um parque temático alusivo ao futebol — e a realização em Portugal de jogos do Campeonato do Mundo de Futebol, no ano em que se assinala o centenário da competição, configura uma oportunidade única e irrepetível para potenciar a atratividade do Projeto, maximizando a sua visibilidade internacional, o afluxo de visitantes e o retorno económico e social para o concelho de Santarém e para a região;
- F.** O Imóvel encontra-se classificado, no âmbito do Plano Diretor Municipal de Santarém em vigor, como Solo Rústico, e qualificado como Espaços Agrícolas de Produção de tipo II e Espaços Naturais e Paisagísticos, com Áreas de Salvaguarda – Baixas Aluvionares, pelo que a implementação do Projeto pressupõe a reclassificação do solo de rústico para urbano, de caráter excecional, nos termos do artigo 72.º do RJIGT, a operar através de Plano de Pormenor com efeitos registais (doravante “**PPQSA**” ou “**Plano de Pormenor**”), nos termos dos artigos 72.º e 108.º do RJIGT;
- G.** O Município reconhece a relevância do Projeto para o concelho de Santarém, designadamente na perspetiva da promoção do desenvolvimento local, da valorização territorial, patrimonial, cultural, desportiva, recreativa e urbanística, comprometendo-se a acompanhar o processo de forma próxima e colaborativa, dentro do quadro das suas atribuições e competências legais;
- H.** A Lunar Bubble é proprietária ou dispõe de título jurídico bastante — designadamente o direito de superfície a constituir sobre o Imóvel — que garante a viabilidade da execução do Plano de Pormenor;
- I.** O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente (doravante “**RJIGT**”), consagra

expressamente, nos seus artigos 79.º e seguintes, a possibilidade de celebração de contratos para planeamento entre a Administração e os interessados, com vista à elaboração de planos de pormenor e respetiva execução;

- J.** Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT, a Câmara Municipal pode obrigar-se, através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à Assembleia Municipal a aprovação de um plano de pormenor;
- K.** A Câmara Municipal de Santarém conserva os poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo e aprovação do Plano de Pormenor, sendo de salientar que o presente contrato não substitui o Plano na definição do regime do uso do solo;
- L.** As Partes reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos objetivos acima enunciados;
- M.** A minuta do presente contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Santarém na reunião ordinária de dia 12 de junho de 2026, tendo sido objeto de discussão pública pelo prazo mínimo de 10 (dez) dias, em conformidade com o disposto no artigo 81.º, n.ºs 2 e 3, do RJIGT;
- N.** A elaboração e implementação do PPQSA está sujeita às regras de caducidade e de reversão da classificação do solo urbano, nos termos dos n.ºs 12 a 14 do artigo 72.º do RJIGT, devendo o prazo para concretizar as obras de urbanização não exceder os quatro anos a contar da data de publicação da deliberação do respetivo órgão deliberativo;
- O.** O presente Contrato para Planeamento reveste ainda o conteúdo e a forma de um acordo endoprocedimental, através do qual se cria uma via de concertação da sequência de procedimentos de dinâmica territorial que permitirão viabilizar o programa urbanístico pretendido, ao regular o subsequente relacionamento administrativo entre as Partes, nos termos do artigo 57.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, é celebrado nos termos e para efeitos dos artigos 79.º e seguintes do RJIGT, o presente contrato para planeamento, o qual se rege pelas disposições legais aplicáveis e pelo disposto nas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira (Objeto e Âmbito)

- 1.** O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as Partes tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor da Quinta de Santo António (PPQSA), a qual obedecerá aos Termos de Referência que constituem o Anexo I ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.
- 2.** O presente contrato estabelece uma relação jurídica administrativa através da qual o Município pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da Segunda Outorgante.
- 3.** O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano de Pormenor reger-se-ão pelo disposto no RJIGT e nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula Segunda (Âmbito Territorial)

- 1.** A área de intervenção do PPQSA corresponde ao Imóvel, com uma área total aproximada de 83,088 hectares, conforme delimitada na planta constante do Anexo II ao presente contrato.
- 2.** A área de intervenção abrange os prédios rústicos inscritos na matriz predial rústica sob os n.ºs 12 (Secção 2F) e 7 (Secção 2E), da União das Freguesias de Achete, Azóia de Baixo e Póvoa de Santarém.

Cláusula Terceira (Objetivos do Plano de Pormenor)

Os objetivos do PPQSA são os que constam dos respetivos Termos de Referência (Anexo I), incluindo, sem limitar:

- a)** A reclassificação do solo de rústico para urbano, na categoria de espaço de uso especial/espaço de equipamento, com uso dominante de equipamento/parque temático e usos complementares turísticos, de restauração e de comércio/serviços;
- b)** O enquadramento urbanístico da instalação de um parque temático com atividades culturais, educativas, desportivas, ambientais e de recreio e lazer;

- c) A definição das infraestruturas necessárias, acessibilidades, estacionamento e espaços exteriores;
- d) A proteção e valorização dos valores ambientais e patrimoniais existentes;
- e) A integração das medidas de mitigação e compensação ambiental necessárias.

Cláusula Quarta

(Programação da Elaboração do Plano de Pormenor)

1. A elaboração do PPQSA, bem como as tarefas a realizar por cada uma das Partes, seguirão o estabelecido na legislação em vigor, no presente Contrato e nos Termos de Referência que constam do Anexo I, comprometendo-se as Partes a envidar os melhores esforços no sentido de assegurar que a aprovação do PPQSA decorra da forma mais célere possível.
2. As Partes concertarão um Cronograma após a celebração do presente Contrato, tendo em vista o objetivo de inauguração do Projeto em abril de 2030.

Cláusula Quinta

(Obrigações do Município)

1. O Município compromete-se a:
 - a) Deliberar o início de procedimento de elaboração do Plano de Pormenor no prazo de 10 dias a contar da assinatura do presente contrato e levar a cabo, de forma célere, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade;
 - b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Outorgante, designadamente os objetivos constantes dos Termos de Referência, e promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que do Município dependa e que resulte da ponderação de interesses, o PPQSA contemple as intervenções e os projetos objeto do presente Contrato;
 - c) Afetar à elaboração do PPQSA uma equipa técnica interna que, em concertação com a Segunda Outorgante, possa dar todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de planeamento, designadamente no que se refere à relação com as entidades administrativas exteriores ao Município e à sua intervenção no procedimento;
 - d) Comunicar e dar a conhecer à Segunda Outorgante o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de elaboração

do PPQSA, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados, e responder, no prazo de 10 (dez) dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pela Segunda Outorgante;

- e)** Promover a coordenação institucional com as demais entidades públicas intervenientes no procedimento, designadamente a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), e submeter a proposta de Plano através da Plataforma Colaborativa da Gestão Territorial (PCGT) à CCDR-LVT para convocatória da conferência procedimental com as entidades, nos termos do artigo 86.º do RJIGT;
 - f)** Propor a aprovação do PPQSA à Assembleia Municipal no prazo máximo decorrente do Cronograma acordado entre as Partes;
 - g)** Publicar e depositar o PPQSA nos termos das normas aplicáveis;
 - h)** Prestar à Segunda Outorgante a colaboração e os esclarecimentos que se revelem necessários ao integral cumprimento das respetivas obrigações contratuais.
- 2.** Na hipótese de não se prever expressamente prazo específico para algum dos trâmites do procedimento de elaboração e aprovação do PPQSA, o Município, no que de si dependa deverá cumprir o prazo supletivo de 10 (dez) dias estipulado no Código de Procedimento Administrativo.

Cláusula Sexta **(Obrigações da Lunar Bubble)**

- 1.** A Lunar Bubble compromete-se a:
- a)** Observar, no que dela depender, os Termos de Referência para a elaboração do PPQSA;
 - b)** Assumir perante o Município o encargo das despesas diretamente relacionadas com a conceção da proposta urbanística preconizada pelo PPQSA, com exceção daquelas que respeitem a despesas e encargos de funcionamento do Município e ao trabalho executado pelos seus funcionários e colaboradores;
 - c)** Elaborar, no prazo máximo de 60 dias úteis a contar da data da assinatura do presente Contrato, todas as peças escritas e desenhadas que concretizem a solução urbanística que se pretende implementar na área do PPQSA;

- d)** Desenvolver todos os estudos técnicos e ambientais necessários para a elaboração do PPQSA, de acordo com as orientações do Município, constituindo para o efeito uma equipa técnica multidisciplinar com as aptidões necessárias à realização de tais trabalhos;
 - e)** Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato;
 - f)** Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas respeitantes às soluções de planeamento do PPQSA, sem reservas, para o Município, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos seus poderes públicos de planeamento;
 - g)** Assegurar os encargos financeiros decorrentes das obrigações que sobre si impendem no âmbito do presente Contrato;
 - h)** Fornecer ao Município todos os estudos que venham a ser desenvolvidos para a concretização da elaboração e aprovação do PPQSA;
 - i)** Garantir a sua participação e a participação da respetiva equipa técnica em todas as reuniões para as quais sejam convocados pelo Município.
- 2.** As peças escritas e desenhadas mencionadas na alínea f) do número anterior serão entregues ao Município em 2 (dois) exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato PDF e vetorial (DWG e shapefile), georreferenciadas no sistema de referência ETRS89/PT-TM06.

Cláusula Sétima

(Coordenação)

- 1.** As Partes comprometem-se a colaborar e a concertar conjuntamente na elaboração de todas as peças escritas e desenhadas que contribuam para a elaboração do PPQSA.
- 2.** Para assegurar a interlocução entre as Partes durante o período de elaboração do Plano de Pormenor, serão promovidas reuniões periódicas:
 - a)** De índole técnica, entre a equipa municipal de acompanhamento e a equipa técnica responsável pela elaboração do projeto, com periodicidade não inferior a quinzenal;
 - b)** De coordenação, destinadas a abordar conjuntamente as principais questões estratégicas e de planeamento que surjam no quadro da elaboração do PPQSA,

bem como a superar eventuais dissensos existentes no plano técnico, sempre que tal seja possível.

3. É da responsabilidade do Município a assunção da proposta técnica final do PPQSA, de acordo com os Termos de Referência por si definidos e aprovados.

Cláusula Oitava **(Equipa Técnica Multidisciplinar)**

1. A equipa multidisciplinar afeta à elaboração do PPQSA é aquela que consta do Anexo IV ao presente Contrato, reunindo as qualificações necessárias para a elaboração do Plano de Pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na versão vigente.
2. A equipa técnica deve, nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessite ao Município, atuando sempre sob a sua direção e responsabilidade.
3. A responsabilidade pela seleção dos membros da equipa técnica e pelo pagamento dos serviços prestados compete exclusivamente à Segunda Outorgante, sem prejuízo do dever de informação prévia ao Município sobre a composição da equipa.

Cláusula Nona **(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, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PPQSA, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Lunar Bubble plasmadas no presente Contrato.
2. 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 PPQSA, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades, mantendo-se a decisão final de aprovação nos órgãos municipais competentes e subordinada ao interesse público.
3. No exercício dos seus poderes públicos, o Município reserva-se o direito de, fundamentadamente, designadamente em função da participação das demais

entidades públicas e privadas no procedimento de elaboração do Plano, não aprovar o Plano de Pormenor objeto do presente contrato.

Cláusula Décima
(Contratualização no Âmbito do Plano)

- 1.** A elaboração do PPQSA será acompanhada pela celebração, entre o Município e a Lunar Bubble, de instrumentos contratuais complementares que regulem, designadamente:
 - a)** O objeto e o âmbito da cooperação, incluindo a preparação e financiamento de estudos e elementos instrutórios indispensáveis ao plano (mobilidade e tráfego, ruído, drenagem pluvial, abastecimento e saneamento, energia, segurança e proteção civil, inserção paisagística e avaliação ambiental);
 - b)** As obrigações de execução associadas ao modelo urbanístico do plano, nomeadamente quanto à programação e realização de infraestruturas, acessibilidades, estacionamento, espaços exteriores, equipamentos e medidas de mitigação/compensação necessárias ao funcionamento do parque temático e à proteção dos valores ambientais e patrimoniais existentes;
 - c)** O faseamento, prazos e marcos de entrega, bem como o regime de acompanhamento, fiscalização, aceitação e validação dos trabalhos;
 - d)** O regime de repartição de encargos e, quando aplicável, os mecanismos urbanísticos de execução e de disponibilização de solos necessários;
 - e)** Os compromissos do promotor quanto ao investimento mínimo e prazos de execução;
 - f)** As garantias financeiras a prestar pelo promotor;
 - g)** As regras de caducidade e reversão;
 - h)** Os encargos com infraestruturas e equipamentos;
 - i)** As obrigações relativas ao cumprimento das condicionantes legais.
- 2.** O presente contrato e os instrumentos contratuais complementares não substituem nem condicionam a natureza regulamentar do Plano de Pormenor, nem dispensam o cumprimento integral do procedimento legalmente previsto (incluindo conferência procedimental e discussão pública), mantendo-se a decisão final de aprovação nos órgãos municipais competentes e subordinada ao interesse público.

Cláusula Décima Primeira (Vigência do Contrato)

- 1.** O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do PPQSA, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.
- 2.** Em caso de incumprimento, não sanável, por causa imputável a uma das Partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato, precedida de notificação à Parte em incumprimento para praticar o ato ou adotar a conduta em falta, fixando um prazo razoável para o efeito.
- 3.** Qualquer das Partes tem a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente Contrato se o enquadramento legal e/ou regulamentar em vigor for materialmente alterado, desde que tais alterações incidam sobre as obrigações objeto do Contrato e tenham um impacto material na execução das mesmas e/ou tornem impossível o cumprimento das obrigações e prestações previstas no mesmo.
- 4.** Caso o disposto no número anterior venha a verificar-se, as Partes procurarão, de boa-fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas neste Contrato ao disposto no novo normativo legal e/ou regulamentar que estiver em vigor, no sentido de procurar definir uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos considerandos do presente Contrato, podendo este ser resolvido por qualquer das Partes no caso de não conseguirem, entre elas, consensualmente, encontrar uma solução alternativa.
- 5.** A elaboração e implementação do PPQSA, enquanto plano de pormenor com efeitos registais que opera a reclassificação do solo, está sujeita às regras de caducidade previstas nos n.ºs 12 a 14 do artigo 72.º do RJIGT, determinando a não realização das operações urbanísticas previstas, nos prazos legalmente estabelecidos, a caducidade automática, total ou parcial, da classificação do solo como urbano.

Cláusula Décima Segunda (Boa-fé)

As Partes, 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 Terceira (Alterações e Aditamentos)

Quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato só serão válidos desde que convencionados por escrito, com menção expressa das cláusulas alteradas, aditadas ou suprimidas.

Cláusula Décima Quarta (Notificações e Comunicações)

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das Partes relativas ao presente Contrato devem ser enviadas pelos seguintes meios:

a) Por correio eletrónico, preferencialmente, para os seguintes endereços:

- Município de Santarém:
 - planeamento@cm-santarem.pt
- Lunar Bubble:
 - jose.ferraz@jfagroup.pt

b) Por carta registada com aviso de receção, para as sedes respetivas indicadas no preâmbulo do presente Contrato.

2. Sem prejuízo do que antecede, as Partes comprometem-se a designar interlocutores específicos para assegurar a comunicação necessária entre as respetivas equipas no quadro da elaboração do PPQSA. Qualquer alteração aos endereços ou interlocutores supra referidos deverá ser oportunamente comunicada à contraparte.

Cláusula Décima Quinta (Resolução de Litígios)

- 1.** Qualquer litígio decorrente do presente Contrato será preferencialmente resolvido por acordo entre as Partes, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que qualquer delas comunique por escrito à outra a existência do diferendo.
- 2.** Todos os litígios que não possam ser amigavelmente resolvidos entre as Partes no prazo referido no número anterior serão submetidos ao Tribunal Administrativo e Fiscal territorialmente competente.

Cláusula Décima Sexta
(Anexos)

Os Anexos ao presente Contrato, que fazem parte integrante do mesmo para todos os efeitos legais e contratuais, são os seguintes:

- a)** Anexo I – Termos de Referência do PPQSA;
- b)** Anexo II – Planta de delimitação da área de intervenção;
- c)** Anexo III – Certidões do Registo Predial e Cadernetas Prediais do Imóvel;
- d)** Anexo IV – Composição da Equipa Técnica Multidisciplinar;
- e)** Anexo V – Deliberação da Câmara Municipal de Santarém relativa à celebração do presente Contrato para planeamento.

Feito em dois exemplares com igual valor, em Santarém, aos ____ dias do mês de junho de 2026

Pelo Município de Santarém:

João Teixeira Leite Presidente da Câmara Municipal

Pela Lunar Bubble, Unipessoal, Lda.:

Zul Virani Gerente