



#### **CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

#### PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DO BOM JOÃO

O presente contrato para planeamento tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor de reabilitação Urbana do Bom João (doravante designado por "**Contrato**") é celebrado, entre

Por um lado,

**MUNICÍPIO DE FARO**, pessoa coletiva de direito público e sede no Largo da Sé, 8004-001 Faro, com o NIF 506 579 425, representada neste ato pelo Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal, Prof. Rogério Bacalhau Coelho, adiante designada por "**Primeira Contratante**" ou "**Município de Faro**" ou "**MF**";

E, por outro lado,

FORT PROJECTS – IMOBILIÁRIA, LDA., com sede na Rua de Fontiscos, n.º 840, 4780-470 Santo Tirso, Pessoa Coletiva n.º 514.273.046, registada na Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, com o capital social de EUR 75.000 (setenta e cinco mil Euros), aqui representada por Pedro Miguel Fernandes de Almeida, contribuinte fiscal número 226005070, portador do cartão de cidadão número 12328545 3 ZV9, válido até 19/02/2031 e Joaquim Alexandre Moreira Cruz, , contribuinte fiscal número 217420672, portador do cartão de cidadão número 11081130 5 ZW9, válido até 14/06/2029, na qualidade de gerentes, doravante designada por "Segunda Contratante" ou "Fort Projects" ou "FP";

O Município de Faro e a Fort Projects doravante conjuntamente designadas por "Partes" e, individualmente, por "Parte";

#### Considerando que:

- A. A Câmara Municipal de Faro (doravante designada por "CMF"), no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou em reunião ordinária pública realizada em 15 de abril de 2019, dar início ao processo de elaboração do Plano de Pormenor do Bom João, tendo, igualmente, aprovado os respetivos Termos de Referência, nos termos do disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tal como aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (doravante designado por "RJIGT");
- B. A CMF pretende que a Área de Intervenção (conforme abaixo definida) seja delimitada como uma área de reabilitação urbana ("ARU"), para efeitos da implementação da operação de reabilitação urbana sistemática a desenvolver através do Plano de Pormenor, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 7.º e 21.º e seguintes do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, e 23 de outubro (doravante designado por "RJRU"), tudo conforme igualmente previsto nos Termos de Referência;
- C. A CMF é a entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor, sendo a Assembleia Municipal de Faro a entidade competente para a sua aprovação;







- D. Na reunião ordinária pública da CMF de 28 de fevereiro de 2022, foi deliberado pela CMF, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, recorrer à contratualização prevista nos artigos 79.º e seguintes do RJIGT (e, bem assim, nos termos igualmente previstos no RJRU), com vista à elaboração do Plano de Pormenor, tendo ainda sido aprovada a alteração aos Termos de Referência (que aqui se junta como Anexo I)de modo a enquadrá-lo no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, passando a qualificar-se como Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (doravante designado por "Plano de Pormenor" ou "PP");
- E. A Fort Projects é legítima proprietária e possuidora dos prédios identificados a vermelho na planta que integra o **Anexo II**, com a área total aproximada de 40.610 m² (doravante designados por "**Prédios Atuais**");
- F. A área total da parcela dos Prédios Atuais representa cerca de 13,1 % do perímetro urbano da área de intervenção do Plano de Pormenor (com cerca de 31ha), sendo que a superfície total daquela área de intervenção (aqui se incluindo o referido perímetro urbano) é de cerca de 49ha;
- G. A Fort Projects pretende ainda adquirir os prédios identificados a verde na planta acima junta como Anexo II, igualmente integrados na área de intervenção do Plano de Pormenor, tendo já iniciado negociações com aquele propósito (doravante designados por "Prédios Futuros" e, em conjunto com os Prédios Atuais, os "Prédios", os quais perfazem, na sua totalidade, cerca de 51,82 % do perímetro urbano da área de intervenção do Plano de Pormenor, encontrando-se a área total desta área de intervenção identificada a cor laranja no referido Anexo II, doravante designada por "Área de Intervenção");
- H. A Fort Projects tem interesse em desenvolver nos Prédios operações urbanísticas que correspondam, entre outras, às preocupações urbanísticas e ambientais do Município de Faro, designadamente as previstas nos Termos de Referência;
- I. É entendimento da CMF que o interesse público impõe que as operações urbanísticas nos Prédios devem ser precedidas da elaboração e aprovação de um plano de pormenor que determine o desenho urbano promovendo a articulação com a envolvente e uma mais rigorosa inserção urbanística e ambiental das futuras ocupações;
- J. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito, tem como objetivo fundamental um prévio enquadramento planificatório que concretize as propostas de ocupação e a política de ordenamento do território e de urbanismo da CMF para aquela área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral;
- K. A CMF pretende assim a elaboração de um Plano de Pormenor para a Área de Intervenção, que venha desenvolver e concretizar os objetivos identificados nos Termos de Referência;







- L. Os investimentos na ocupação dos Prédios deverão desenvolver e concretizar as opções e orientações mencionadas nos Considerandos anteriores;
- M. Ante o princípio da contratualização consagrado na alínea h) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), o RJIGT, em concretização do princípio da concertação de interesses públicos e privados envolvidos na ocupação do território e da contratualização, e reconhecendo-se no domínio do ordenamento do território a faculdade que decorre da autonomia pública contratual, foi dado enquadramento normativo aos designados contratos para planeamento, clarificando-se os princípios fundamentais a que se encontram sujeitos por força da irrenunciabilidade e indisponibilidade dos poderes públicos de planeamento, da transparência e da publicidade, tendo em conta os limites decorrentes das regras gerais relativas à contratação pública;
- N. As Partes no presente Contrato reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados;
- O. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e depende, nos termos da lei, da CMF, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor;
- P. Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação, designadamente os direitos de informação e participação de todos os interessados, incluindo a faculdade que lhes é conferida por lei de, a qualquer momento, formularem sugestões e pedidos de esclarecimento ao longo do procedimento de elaboração dos instrumentos de gestão territorial (vide artigos 5.º, 6.º, 88.º e 89.º do RJIGT) e ao exercício de competências por parte da CMF e de outras entidades públicas;
- Q. A celebração do presente Contrato foi aprovada pela deliberação da CMF referida no Considerando D) anterior, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor em conformidade com o disposto nos artigos 81.º e seguintes do RJIGT, encontrando-se o seu conteúdo dependente, no que respeita a atribuições e competências da Assembleia Municipal e da Administração Central, da aprovação pelos órgãos competentes e do cumprimento dos demais requisitos legais e regulamentares aplicáveis, conforme decorre do disposto nos dispositivos legais acima referidos;
- R. Em vista do disposto nos Considerandos anteriores, e tendo em consideração o expectável efeito do projeto na dinamização da economia local e regional, é intenção da Fort Projects iniciar brevemente, junto das entidades competentes (designadamente, da Comissão Permanente de Apoio ao Investidor doravante designada por "CPAI"), o competente processo destinado ao reconhecimento do Projeto de Investimento como um projeto "PIN", nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 154/2013, de 5 de novembro (doravante designado por "RJPIN"), sem que o reconhecimento como PIN constitua, no entanto, um elemento essencial ou determinante na celebração do presente Contrato;







As Partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente Contrato, ao abrigo do disposto nos artigos 79.º e 80.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação e correspondente publicação sido efetuadas, em conformidade com o disposto no artigo 81.º do mesmo diploma.

## PRIMEIRA (Objeto)

- 1. O presente Contrato tem como objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que as Partes assumem, bem como a regulação das relações entre as mesmas, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor, o qual obedecerá aos Termos de Referência, em perfeita e estrita obediência ao disposto nos artigos 79.º e seguintes do RJIGT e nos artigos 21.º e seguintes do RJRU e demais legislação aplicável, se aplicáveis.
- 2. A concretização da colaboração entre as Partes para efeitos da elaboração do Plano de Pormenor será efetuada através da apresentação, por parte da Fort Projects, de uma proposta técnica do Plano de Pormenor, composta por todos os documentos e elementos que integram o conteúdo material de um plano de pormenor, incluindo os elementos que integram um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do RJIGT e do RJRU, bem como dos demais elementos que se encontrem previstos neste Contrato.
- 3. Compete ainda à Fort Projects elaborar quaisquer outras peças escritas ou desenhadas, bem como estudos ou relatórios, que venham a ser necessários no decurso do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, quer se trate de peças novas ou de alteração ou retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou preparação seja exigida pelas normas legais ou regulamentares aplicáveis, por entidades públicas com competências no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, ou sejam consideradas pelas Partes (de comum acordo) como justificadamente necessárias à luz dos objetivos a prosseguir com o Plano de Pormenor.

### SEGUNDA (Área de Intervenção do Plano de Pormenor)

- 1. O âmbito territorial do projeto de Plano de Pormenor encontra-se devidamente identificado na área assinalada a laranja na planta que se junta como Anexo II.
- 2. A Área de Intervenção do Plano tem uma área total de 49ha, 31ha dos quais integrados no perímetro urbano da cidade de Faro, na qual se incluem os Prédios.

## TERCEIRA (Elaboração do Plano de Pormenor)

1. A CMF estabeleceu, como parâmetros urbanísticos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor, os que constam dos Termos de Referência.







2. A Fort Projects obriga-se assim a elaborar a proposta de Plano de Pormenor composta pelos elementos que integram o seu conteúdo material de suporte ao Plano de Pormenor, tal como referidos nas Cláusulas seguintes, de acordo com os Termos de Referência.

### QUARTA (Reserva)

A CMF reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer plenamente os seus poderes de determinar o conteúdo do PP, incluindo do conteúdo do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, nos termos previstos na lei, e em observância do disposto neste Contrato, devendo ser considerados e ponderados todos os interesses públicos e privados envolvidos.

## QUINTA (Conteúdo do Plano de Pormenor)

- 1. A Fort Projects obriga-se a realizar os trabalhos, estudos e projetos preparatórios de suporte à elaboração do Plano de Pormenor que se encontram identificados na Cláusula Sexta, tudo sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 da Cláusula Primeira e, bem assim, no número seguinte (doravante designados por "Trabalhos"), devendo desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários à elaboração do Plano de Pormenor em articulação com os serviços técnicos do Município, respeitando os objetivos estratégicos do Município e o disposto nos diversos planos, programas e projetos existentes e/ou em preparação com incidência na Área de Intervenção.
- 2. Para além dos elementos necessários para assegurar os conteúdos documental e material consagrados no disposto nos artigos 102.º e 105.º do RJIGT e nos artigos 24.º e 25.º do RJRU, os Trabalhos deverão ainda integrar e definir todos os elementos necessários a um completo entendimento do modelo proposto e à sua operacionalização, cabendo à Fort Projects realizar os levantamentos, estudos, relatórios ou outros elementos que sejam legalmente exigidos ou impostos por entidades terceiras, no âmbito do procedimento de elaboração do PP, ou se reputem necessários à elaboração, aprovação ou concretização do PP.

# SEXTA (Obrigações da Fort Projects | Equipa Técnica)

- 1. Para cumprimento do objeto do presente Contrato e, em particular, para efeitos da realização dos Trabalhos a Fort Projects contará com o apoio de uma equipa técnica multidisciplinar (doravante designada por "Equipa Técnica"), constituída de acordo com o disposto nos Termos de Referência, bem como no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua atual redação.
- 2. A Equipa Técnica carecerá da prévia aprovação da CMF, devendo para o efeito ser apresentada pela Fort Projects, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da entrada em vigor deste Contrato, uma proposta de composição daquela equipa, da qual conste as respetivas habilitações profissionais, literárias e experiência profissional de cada um dos seus elementos, bem como a indicação do respetivo coordenador.







- 3. À CMF incumbe a verificação das qualificações dos elementos que constituem a Equipa Técnica, por forma a garantir a qualidade exigível dos Trabalhos, devendo pronunciar-se no prazo de 15 (quinze) dias quanto à aprovação da proposta apresentada.
- 4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula anterior, e do que diz respeito ao versado sobre esta matéria nos Termos de Referência, os Trabalhos a realizar pela Fort Projects (através da sua Equipa Técnica) são, designadamente, os seguintes:
  - a) Na 1.ª fase, a Fort Projects deverá proceder à:
    - (i) Identificação da situação atual da Área de Intervenção, através de visitas ao local, inquéritos, recolha de informação bibliográfica, e outras;
    - (ii) Elaboração/atualização do suporte cartográfico da Área de Intervenção e zonas imediatamente confinantes, por forma a fazer-se cumprir as Normas e Especificações Técnicas para a Cartografia Topográfica Vetorial e de Imagem, da Direção Geral do Território, onde constam as definições do modelo de dados, a descrição dos objetos, respetivos atributos e relações do modelo vetorial e das características do modelo digital do terreno, incluindo o procedimento de homologação/certificação da cartografia de referência;
    - (iii) Elaboração de relatório de diagnóstico e plantas interpretativas da estrutura física do local, que deverá explicitar as principais componentes de avaliação do território, desde uma abordagem genérica à identidade da área, a âmbitos mais específicos no que concerne às condições sociais e económicas, urbanísticas, estrutura e forma urbana, usos, equipamentos, infraestruturas, transportes, valores naturais e culturais, ruído e condicionamentos, e outros que venham a ser considerados;
    - (iv) Elaboração de relatório dos fatores críticos para a decisão contendo proposta de definição de âmbito, alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no relatório ambiental;
    - (v) Elaboração do diagnóstico, identificação dos objetivos estratégicos e ações a desenvolver na área de intervenção do plano.
  - b) Na 2.ª fase, a Fort Projects deverá proceder à:
    - (i) Apresentação de propostas de esquema de ocupação (mínimo de duas) com recurso a peças gráficas e escritas, e que contenham descrição das potencialidades e insuficiências de cada uma das propostas;
    - (ii) Discussão técnica das soluções do plano apresentadas pela Equipa Técnica com os técnicos do Município de Faro responsáveis pelo acompanhamento do plano e demais especialistas;
    - (iii) Elaboração de relatório da proposta adotada, justificando a solução, indicando o respetivo programa, e incluindo uma pré-proposta de estruturação das ações de perequação compensatória;







- (iv) Apoio à realização de sessão pública de apresentação do estudo prévio caso venha a ser considerado oportuno pela CMF - a ocorrer em Faro, em local a designar oportunamente, incluindo ficheiro de apresentação digital;
- (v) Apoio à elaboração de relatório de apreciação e ponderação da sessão pública, se ocorrida.
- c) Na 3.ª fase, a Fort Projects deverá proceder à:
  - (i) Elaboração dos elementos de suporte à proposta do Plano de Pormenor, relatório ambiental e respetivo resumo não técnico, bem como a elaboração dos estudos que se mostrem necessários realizar para efeitos da avaliação ambiental estratégica (AAE) do Plano de Pormenor, nos termos do disposto no artigo 3.º, número 1, alínea a) do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio ("DL 232/2007"), e no artigo 78.º, número 1, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, se aplicável, e/ou para efeitos de avaliação de impacte ambiental (AIA) do PP, caso tal se venha a afigurar legalmente exigível nos termos do artigo 13.º do DL 232/2007 e do Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-lei n.º 152-B/2017, de 11.12;
  - (ii) Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para efeitos de emissão de parecer por parte da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e demais entidades representativas dos interesses a ponderar, no âmbito do acompanhamento do plano e da conferência procedimental a que referem os artigos 86.º e 87.º RJIGT;
- d) A 4.ª fase integra a discussão pública prevista no artigo 89.º do RJIGT, pelo que a Fort Projects deverá:
  - (i) Proceder à retificação dos elementos atrás mencionados com base nos pareceres emitidos pelas entidades oficiais consultadas e as resultantes da conferência procedimental e período de concertação, quando aplicável;
  - (ii) Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para efeitos da sua aprovação pela CMF;
  - (iii) Apoiar na preparação do processo relativo à discussão pública, nomeadamente no que toca aos elementos que constituem a proposta do Plano de Pormenor no número de exemplares necessário para esse efeito, bem como de uma apresentação e um cartaz em formato AO ou A1, referente à publicitação da sessão pública de esclarecimentos a ocorrer, na qual a Equipa Técnica se fará obrigatoriamente representar pelo seu coordenador, incluindo ainda a elaboração de uma ficha de participação tipo;
  - (iv) Apoio na sistematização das participações entregues durante o período de discussão pública e colaboração com a CMF na ponderação dos resultados da referida discussão.







- e) A 5.ª fase corresponde à elaboração da versão final do plano, no âmbito da qual será necessário:
  - (i) Caso seja aplicável, introduzir as alterações na proposta de Plano de Pormenor que se mostrem adequadas em função dos resultados da discussão pública bem como do procedimento de avaliação ambiental estratégica (AAE) do Plano de Pormenor e/ou da avaliação de impacte ambiental (AIA), se aplicável e legalmente exigível, conforme referido em (i) da alínea c) da presente Cláusula, e, se necessário, apoio na preparação dos elementos para eventual nova conferência procedimental, retomando nesse caso o procedimento definido para a 3.ª fase;
  - (ii) Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para aprovação pela Assembleia Municipal, correspondente a um mínimo de 4 (quatro) exemplares, e procedimento posterior de publicação e depósito.

### SÉTIMA (Obrigações do Município de Faro)

- Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, o Município de Faro (e a CMF em particular) obriga-se, no âmbito da elaboração e aprovação do Plano de Pormenor, a:
  - a) Prestar à Fort Projects (e, em particular, à Equipa Técnica) designadamente, através dos serviços e técnicos camarários competentes para o efeito todo o apoio e colaboração que se mostre necessário à realização dos Trabalhos;
  - b) Desencadear, nos termos previstos neste Contrato, o competente procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, devendo desenvolver os seus melhores esforços para que tal ocorra dentro dos prazos legalmente previstos;
  - c) Elaborar o Plano de Pormenor com o conteúdo que for objeto de concertação com a Fort Projects, nos termos previstos neste Contrato;
  - d) Sem prejuízo do disposto no número anterior, e da colaboração da Fort Projects prevista neste Contrato, integrar no Plano de Pormenor as soluções que se mostrem necessárias para garantir a sua execução;
  - e) Assegurar a necessária articulação entre a elaboração do Plano de Pormenor e os restantes instrumentos e gestão territorial de âmbito municipal aplicáveis (alterando-os, se e na medida do necessário, para se poderem ajustar ao Plano de Pormenor);
  - f) Na medida do aplicável, solicitar o parecer a que se refere o número 3 artigo 78.º do RJIGT e o número 3 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, sem prejuízo das obrigações da Fort Projects referidas na alínea c) do n.º 4 da Cláusula Sexta;







- g) Propor à Assembleia Municipal a delimitação da Área de Intervenção do Plano de Pormenor como uma área de reabilitação urbana (ARU), para efeitos da implementação da operação de reabilitação urbana sistemática a desenvolver através do Plano de Pormenor, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 7.º e 21.º e seguintes do RJRU e, bem assim, de acordo com os Termos de Referência;
- h) Apresentar uma proposta de Plano de Pormenor à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e outras entidades relevantes no âmbito do competente processo de aprovação (aqui se incluindo, se aplicável, as entidades com responsabilidades ambientais), em conformidade com os Termos de Referência aprovados e nos termos do presente Contrato;
- i) Aprovar o projeto do Plano de Pormenor em cumprimento com o disposto nos Termos de Referência e no presente Contrato e de acordo com os procedimentos legalmente estabelecidos, devendo, designadamente, ter em total consideração os atos e pareceres emitidos pelas entidades que, nos termos da lei, devam obrigatoriamente pronunciar-se sobre o projeto do PP, incluindo a CCDR competente e as entidades com responsabilidades ambientais específicas consultadas nos termos da lei, designadamente, do DL 232/2007 ou do procedimento de AIA, se legalmente exigíveis, tais como, a decisão final da AAE (declaração ambiental), a DIA e o parecer final da comissão consultiva do PP;
- j) Submeter a proposta de Plano de Pormenor à aprovação da Assembleia Municipal;
- k) Prestar à Fort Projects todo o apoio e colaboração que se mostrem necessários, sempre em observância das disposições legais aplicáveis e, bem assim, das atribuições do MF e competências da CMF em particular (aqui se incluindo, na estrita medida das suas competências, e sem prejuízo do cumprimento de todas as disposições legais aplicáveis, a cooperação no âmbito do processo de aprovação do Projeto de Investimento como um projeto PIN, nos termos e para os efeitos previstos no RJPIN).
- 2. Para além do disposto no número antecedente, o Município de Faro (e a CMF em particular) obriga-se ainda, em sede de execução do Plano de Pormenor, a:
  - Realojar, no prazo de 24 (vinte e quatro meses) após a aprovação do Plano de Pormenor pela Assembleia Municipal, os moradores do Bairro de Emergência Social da Horta da Areia que ocupa (sem qualquer título para o efeito), parte dos terrenos que compõem a Área de Intervenção;
  - Desenvolver esforços, na estrita medida das suas competências, no sentido de ser desativado o funcionamento das unidades industriais do Bom João, e definir, em sede de processo de revisão do Plano Diretor Municipal ("PDM") de Faro, novas áreas destinadas à atividade industrial;
  - c) Salvaguardar a interligação desta frente ribeirinha com os objetivos consignados pelo PDM de Faro;







- d) Dar execução ao Plano de Pormenor nos prédios incluídos na Área de Intervenção que pertencem ao Município de Faro, tal como identificados a azul na planta junta como Anexo II;
- e) Caso o Município de Faro venha a determinar a venda dos prédios identificados na alínea anterior (designadamente, por via de hasta pública), a CMF obriga-se a impor como condição de aquisição dos referidos prédios a obrigação de os seus (futuros) proprietários darem cumprimento ao Plano de Pormenor, obrigando-se a executar o mesmo nos termos aprovados e, caso já tenha sido celebrado, a aderir ao contrato de urbanização;
- f) Prever no Regulamento do PP, a par do sistema da cooperação, um sistema de imposição administrativa que habilite o Município a, caso se mostre necessário para assegurar a boa execução do PP e desde que cumpridos os requisitos legais para o efeito, adquirir prédios pela via do direito privado ou, quando tal não seja possível, mediante o recurso à expropriação por utilidade pública.

# OITAVA (Acompanhamento)

- 1. A realização dos Trabalhos fica sujeita ao acompanhamento, direção e controlo do processo por parte dos serviços da CMF, nas pessoas do chefe da Divisão de Ordenamento do Território, Arq.º Filipe Cunha e da técnica superior, integrada no Serviço de Ordenamento do Território, Arq.º Ana Paula Gordinho, e outros técnicos nomeados para o efeito pela CMF, os quais asseguram uma correta articulação entre todas as partes envolvidas.
- 2. Sempre que a CMF pretenda reunir com a Equipa Técnica deverá solicitar à Fort Projects a marcação de uma reunião de trabalho, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, devendo ser elaborada e assinada uma ata de todas as reuniões de trabalho conjuntas entre a Equipa Técnica e a CMF.
- 3. A CMF obriga-se a comunicar à Fort Projects todos os pareceres, informações ou comunicações de quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor.

### NONA

#### (Satisfação e Prestação de Informações/Esclarecimentos)

- 1. À CMF assiste o direito de solicitar à Fort Projects, por escrito, a prestação de esclarecimentos sobre a realização dos Trabalhos, devendo ser prestada a resposta, também por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias.
- 2. A CMF deve responder dentro do prazo de 15 (quinze) dias a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pela Fort Projects.







### DÉCIMA (Prazos de Elaboração)

1. Sem prejuízo do apoio e colaboração da CMF que se venha a mostrar necessário (e, bem assim, das suas responsabilidades ao abrigo deste Contrato e das leis aplicáveis), a Fort Projects desenvolverá os seus melhores esforços no sentido de concluir os Trabalhos no prazo de 320 (trezentos de vinte) dias a contar da data em que se considere verificada a – ou da data em que a Fort Projects venha a renunciar à – Condição Suspensiva (conforme previsto na Cláusula Décima-Oitava), de acordo com o seguinte faseamento (tal como previsto na Cláusula Sexta, número 4):

a)	1.º Fase: Caracterização/diagnóstico (inclui Elaboração da Cartografia Base)	.120 dias
b)	2.ª Fase: Estudo Prévio	60 dias
c)	3.ª Fase: Proposta do plano	90 dias
d)	4.ª Fase: Revisão da Proposta do plano para discussão pública	20 dias
e)	5.ª Fase: Elaboração da versão final do plano	30 dias

2. Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos de elaboração do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no RJIGT e demais legislação aplicável, bem como todos os demais prazos administrativos a que seja necessário dar cumprimento (e/ou que seja necessário observar) para efeitos da elaboração e aprovação dos Trabalhos e, bem assim, do Plano de Pormenor.

## DÉCIMA-PRIMEIRA (Procedimento)

- Conforme referido na Cláusula Sétima, a CMF compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de o Plano de Pormenor ser proposto para aprovação pela Assembleia Municipal de Faro.
- 2. Se, da análise da proposta do Plano de Pormenor, a CMF entender que o mesmo não reúne as condições para ser aprovado, deve, de imediato, dar conhecimento desse facto, por escrito e de forma devidamente fundamentada, à Fort Projects, de modo a que esta possa efetuar na proposta as alterações necessárias a tal aprovação, sem que tal facto constitua um incumprimento por parte da Fort Projects dos prazos acordados no âmbito da Cláusula Décima.

## DÉCIMA-SEGUNDA (Propriedade)

- 1. A Fort Projects obriga-se a transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues à CMF, sem reservas, para o Município de Faro, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.
- A Fort Projects obriga-se, ainda, a exigir que cláusula do mesmo teor seja aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta de solução urbanística e respetivos elementos de suporte.







## DÉCIMA-TERCEIRA (Forma de Apresentação)

Os elementos de suporte à realização dos Trabalhos (que integrem a proposta do Plano de Pormenor) e que devam ser entregues à CMF deverão sê-lo em 2 (dois) exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas ser de formatos PDF e Microsoft Word, e as peças desenhadas em formato PDF, DWF e DWG, que permitam livremente a alteração do seu conteúdo e a impressão.

## DÉCIMA-QUARTA (Encargos)

- 1. A Fort Projects suportará todos os encargos inerentes à realização dos Trabalhos identificados na Cláusula Sexta, designadamente os relativos à sua Equipa Técnica, os quais, nesta data, não se espera venham a exceder o montante total de EUR 350.000 (trezentos e cinquenta mil euros) (doravante designados por "Encargos").
- 2. Ao Município de Faro competirá suportar os encargos inerentes às normais tarefas de acompanhamento e coordenação institucional no que concerne à elaboração do Plano de Pormenor, excluindo-se expressamente os custos decorrentes das obrigações referidas na Cláusula Sexta, n.º 4, alínea c), (i).

#### **DÉCIMA-QUINTA**

#### (Perequação Compensatória)

- As Partes acordam que a proposta do Plano de Pormenor estabelecerá os mecanismos de perequação compensatória adequados a assegurar a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias, observando o estipulado na lei e nos regulamentos aplicáveis.
- Os montantes despendidos pela Fort Projects com as tarefas de elaboração da proposta de Plano de Pormenor identificadas no número 4 da Cláusula Sexta, e devidamente comprovados por faturas emitidas em conformidade com a legislação fiscal portuguesa que demonstrem a sua relação direta com a elaboração do PP, serão contabilizados como encargos do PP para efeitos da perequação compensatória e havidos como prestação antecipada por conta das comparticipações de que aqueles venham a ser devedores ou credores em sede de perequação compensatória do Plano de Pormenor, sendo descontados ou pagos na liquidação de tais comparticipações.

# DÉCIMA-SEXTA (Resolução por Iniciativa da CMF)

O Município de Faro pode resolver o Contrato em caso de grave violação das obrigações assumidas pela Fort Projects no presente Contrato, designadamente:







- a) Por incumprimento definitivo do Contrato por facto exclusivamente imputável à Fort Projects; para efeitos desta disposição, entende-se por incumprimento definitivo aquele que não venha a ser sanado pela Fort Projects no prazo de 30 (trinta) dias após receber a competente notificação, para esse efeito, pelo Município de Faro.
- b) Por incumprimento pela Fort Projects das decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao Contrato.

### DÉCIMA-SÉTIMA (Resolução por Iniciativa da Fort Projects)

- 1. A Fort Projects pode resolver o Contrato em caso de grave violação das obrigações assumidas pelo Município de Faro no presente Contrato, designadamente:
  - a) Por incumprimento definitivo do Contrato por facto exclusivamente imputável ao Município de Faro; para efeitos desta disposição, entende-se por incumprimento definitivo aquele que não venha a ser sanado pelo Município de Faro no prazo de 30 (trinta) dias após receber a competente notificação, para esse efeito, pela Fort Projects;
  - b) Por incumprimento das decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao Contrato.
- 2. A Fort Projects poderá ainda resolver o Contrato, de imediato, e sem que ao Município de Faro seja devida qualquer compensação ou indemnização por esse facto, nos seguintes casos:
  - a) Caso o Plano de Pormenor não venha a ser aprovado pela CMF e, posteriormente, pela Assembleia Municipal de Faro, ou não o seja nos termos da proposta apresentada pela Fort Projects à CMF, em ambos os casos num prazo razoável após a conclusão dos Trabalhos, desde que a proposta da Fort Projects se encontre em total conformidade com os Termos de Referência do PP, com os termos do presente Contrato e, ainda, com as posições das entidades externas que se tenham eventualmente pronunciado durante o procedimento de elaboração, acompanhamento, e da conferência procedimental a que referem os artigos 86.º e 87.º RJIGT e dos procedimentos de AAE e/ou AIA, se aplicável;
  - b) Caso a Fort Projects demonstre que os encargos com as tarefas de elaboração do projeto do Plano de Pormenor identificadas no número 4 da Cláusula Sexta ultrapassam – ou a Fort Projects venha a demonstrar perante a CMF, de forma fundamentada e sustentada, que os mesmos poderão vir a ultrapassar – em mais do que 30% (trinta por cento) o valor referido no número 1 da Cláusula Décima-Quarta.
- 3. No caso previsto na alínea a) do número anterior, a Fort Projects terá direito a ser reembolsada, pelo Município de Faro, de um valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos custos totais por si incorridos, em virtude deste Contrato, até à data da sua resolução, desde que devidamente discriminados e comprovados documentalmente por faturas emitidas em conformidade com a legislação fiscal portuguesa, até um limite máximo de indemnização de € 227.000 (duzentos e vinte sete mil euros). O Município de Faro deverá proceder ao reembolso daqueles custos no prazo de 90 (noventa) dias após a competente solicitação pela Fort Projects, desde que esta discrimine os referidos custos e sejam juntos os respetivos comprovativos.







## DÉCIMA-OITAVA (Condição Suspensiva)

- 1. A entrada em vigor do presente Contrato fica condicionada à aquisição, pela Fort Projects, dos Prédios Futuros, iniciando assim a produção dos seus efeitos na data em que for concretizada a aquisição do último daqueles prédios (neste Contrato designada por "Condição Suspensiva").
- 2. Para efeitos do disposto no número anterior, a Fort Projects deverá comunicar à CMF, por escrito, a conclusão da referida aquisição.
- 3. Caso a Fort Projects não concretize a aquisição dos Prédios Futuros até 12 (doze) meses após a assinatura do presente Contrato o mesmo caducará naquela data, sem necessidade de qualquer comunicação adicional por qualquer das Partes.
- 4. No caso, previsto no número antecedente, nenhuma das Partes terá direito a qualquer indemnização ou compensação, seja a que titulo for.
- 5. A Fort Projects poderá renunciar à presente Condição Suspensiva, desde que comunique a renúncia por escrito à CMF até ao termo do prazo referido no número 3 da presente Cláusula.
- 6. No caso referido no número anterior, o Contrato passará a produzir plenamente os seus efeitos a partir da data em que tal comunicação seja recebida.

### DÉCIMA-NONA (Vigência)

O presente Contrato entrará em vigor nos termos previstos na Cláusula anterior e vigorará até à data de publicação do PP, com exceção das obrigações relativas à execução do PP e as que nos termos do presente Contrato devam perdurar para além da sua cessação, tudo sem prejuízo das Cláusulas anteriores quanto à possibilidade de cessação antecipada do Contrato.

### VIGÉSIMA (Resolução de litígios)

- 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 Partes 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.







- 3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designado 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 6 (seis) meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável.
- 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.

## VIGÉSIMA-PRIMEIRA (Disposições Finais)

- O presente Contrato e seus anexos constituem o acordo total das Partes respeitante aos assuntos nele versados e não poderá ser alterado ou modificado oralmente, mas apenas por documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação das cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.
- 2. Quaisquer notificações ou outras comunicações a efetuar ao abrigo do presente Contrato, deverão ser efetuadas por correio registado ou correio eletrónico para os números e contatos adiante indicados:

#### O MUNICÍPIO DE FARO

A/c: Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Faro Largo da Sé, nº 13 8004-001 Faro

e-mail: presidente@cm-faro.pt

#### A FORT PROJECTS – IMOBILIÁRIA, LDA

A/c: Exmo. Senhor Pedro Miguel Fernandes de Almeida Rua de Fontiscos, n.º 840, 4780-470 Santo Tirso

e-mail: palmeida@fortprojects.pt







### VIGÉSIMA-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 cooperação e de informação mútua.

### VIGÉSIMA-TERCEIRA (Anexos)

Constituem Anexos ao presente Contrato e dele ficam a fazer parte integrante para todos os efeitos depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos:

- Anexo I Deliberação da Câmara Municipal e Termos de referência para o PPRUBJ;
- Anexo II Planta da Zona de Intervenção.

O presente contrato vai ser assinado eletronicamente, considerando-se datado e válido com a aposição da última assinatura.

Pelo MUNICÍPIO DE FARO,
Rogério Conceição Bacalhau Coelho
(Presidente da Câmara Municipal de Faro)
Pela FORT PROJECTS
Dodro Miguel Formandes de Almeida
Pedro Miguel Fernandes de Almeida (Gerente)
Joaquim Alexandre Moreira Cruz, (Gerente)



