



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Para a Elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal do Muxarro

Entre:

Município de Mafra, NIPC 502 177 080, com sede na Praça do Município, 2644-001, freguesia de Mafra, representado neste ato por **Hugo Manuel Moreira Luís, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Mafra**, com os poderes para o ato nos termos da legislação aplicável (cf. alínea a) do n.º 1 do artigo 35º do anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação), adiante designado como **Primeiro Outorgante**;

E

GLORIOUSPENGUIN - OIA IMOBILIÁRIO FECHADO SIC, S.A., com sede social na Rua Laura Alves, 12, 4º, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, com o capital social de 595.600,00 €, matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o número único de pessoa coletiva e de matrícula 515 519 618, representada pela sua sociedade gestora LYNX ASSET MANAGERS - SGOIC S.A., matriculada na Conservatória do Registo Comercial com o número único de pessoa coletiva e de matrícula 507 929 934, **aqui representada por Guilherme Luis Cabral da Camara Borba**, na qualidade de procurador, com poderes para o ato, adiante designado como **Segunda Outorgante**;

Considerando que:

- A.** O **Primeiro Outorgante** dispõe de atribuições no domínio do ordenamento do território e urbanismo, em conformidade com as disposições conjugadas do artigo 2.º, n.º 1 e alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- B.** O artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação, determina que “a elaboração, a alteração e a revisão, a suspensão e a execução de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, pode ser precedida da celebração de contratos entre o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais”;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- C.** Conforme dispõe o artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RGIT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, “os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento” e que a celebração desse contrato depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada;
- D.** No exercício dos seus legítimos poderes no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, o **Primeiro Outorgante, deliberou**, em reunião ordinária pública realizada a 30 de setembro de 2024:
- Aprovar a presente **Minuta** de contrato para planeamento e a respetiva celebração, conforme disposto no artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação, e nos artigos 79.º a 81.º do RJGT, na sua atual redação;
 - Aprovar os **Termos de Referência** do futuro plano, nos termos do disposto no artigo 76.º e na alínea b) do n.º 1 do artigo 81.º do referido RJGT;
- E.** O **Plano de Pormenor na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico do Casal do Muxarro** visa, conforme os Termos de Referência que constituem o **anexo I do presente contrato**, do qual passa a fazer parte integrante, o seguinte:
- Criar um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) em conformidade com o Plano Diretor Municipal assentando na constituição de um Conjunto Turístico que incluirá:
 - Um estabelecimento hoteleiro com um mínimo de 4 estrelas;
 - Aldeamento ou aldeamentos turísticos com um mínimo de 4 estrelas;
 - Equipamentos de lazer e desporto que promovam uma experiência de resort autossustentável e outros que possam tornar esta intervenção diferenciadora ao nível da formação e especialização nas vertentes turística e das atividades a desenvolver no local ao nível da cultura, saúde, bem-estar, ambiente e agricultura;
 - Vastas áreas verdes de fruição da paisagem.
 - Promover a transformação do uso e ocupação do solo assente em conceitos de sustentabilidade, nas vertentes ambiental, económica e social, ajustada ao atual quadro de referência estratégico.
 - Assegurar, ao nível do programa de execução e financiamento, as cedências e contrapartidas adequadas ao desenvolvimento sustentável do ponto de vista ambiental, económico e social do empreendimento, devidamente proporcionadas face ao tipo de valências que vão ser desenvolvidas, de modo a garantir uma integração territorial e social.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- iv. Obter uma certificação internacional de sustentabilidade ambiental e de eficiência energética para os edifícios e áreas edificadas do tipo BREEAM ou LEED, reforçando o compromisso com a qualidade e a responsabilidade ambiental do empreendimento.

F. A Segunda Outorgante encontra-se em processo de aquisição dos seguintes bens imóveis, tendo celebrado contrato-promessa de compra e venda com eficácia real com o respetivo proprietário, conforme certidões do registo predial e cadernetas prediais juntas ao presente Contrato como **anexo II**;

- i. Prédio misto denominado “Casal do Muxarro”, sito em Casal do Muxarro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o número 791, da freguesia de Santo Isidoro, e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 2156, 2348, 2349 e 4724, e na matriz predial rústica sob o artigo 1, secção K1 (parte), da freguesia de Santo Isidoro, com uma área total de 318.475m²;
- ii. Prédio rústico denominado “Casal do Mucharro”, sito em Casal do Muxarro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o número 1339, da freguesia de Santo Isidoro, e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1, secção K1 (parte), da freguesia de Santo Isidoro, com uma área total de 260.000m²; e
- iii. Prédio rústico denominado “Casal do Mucharro”, sito em Casal do Muxarro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o número **736**, da freguesia de Santo Isidoro, e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1, secção K1 (parte), da freguesia de Santo Isidoro, com uma área total de 200.562m²;

É **mutuamente aceite pelas partes a celebração do presente Contrato para Planeamento** ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação e do disposto no n.º 2 do artigo 79º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, o qual tem por pressupostos os considerandos supra e rege-se pelas disposições legais aplicáveis e pelas seguintes cláusulas:



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto do Contrato

1. O presente contrato tem por objeto a regulação das relações entre as partes outorgantes, tendo em vista a elaboração do **Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal do Muxarro**, adiante designado por **PIER NDT-CM**, de acordo com o definido nos Termos de Referência, aprovados em reunião ordinária realizada a 30 de setembro de 2024, constantes no anexo I que constitui parte integrante do presente contrato.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do **PIER NDT-CM** regem-se pelo disposto no RJIGT, na sua atual redação.
3. Através do presente contrato é estabelecida uma relação jurídica administrativa através da qual a **Primeira Outorgante** pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da **Segunda Outorgante**.
4. O conteúdo, a elaboração e a execução do **PIER NDT-CM** e da respetiva avaliação ambiental estratégica regem-se pelo disposto no RJIGT e, quanto à avaliação ambiental, ainda pelo disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

CLÁUSULA SEGUNDA

Área de Intervenção

A área de intervenção territorial do **PIER NDT-CM** possui cerca de **78 ha** e corresponde à área delimitada na planta de localização, que integra os Termos de Referência, identificados no anexo I, e que constitui parte integrante do presente contrato, cuja situação jurídica dos prédios abrangidos está descrita no anexo II, parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

Obrigações do Primeiro Outorgante

1. O **Primeiro Outorgante** compromete-se:
 - a. Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito dos procedimentos necessários à aprovação do **PIER NDT-CM**, que não estejam dependentes de parecer de entidades terceiras ou sujeitas a atrasos devido a circunstâncias extraordinárias como pandemias;
 - b. Tomar em consideração e avaliar todos os documentos apresentados pelo representante comum da **Segunda Outorgante**, procurando uma harmonização entre as propostas que deles constem e as regras a consagrar no **PIER NDT-CM**;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- c. Envidar todos os esforços necessários para que o **PIER NDT-CM** integre os objetivos de desenvolvimento e os princípios gerais de ocupação do solo que o representante comum das **Segunda Outorgante** venha a apresentar, de acordo com os Termos de Referência constantes do Anexo I ao presente contrato;
 - d. Responder aos pedidos de informação relativos à elaboração do **PIER NDT-CM**, efetuados pelo representante da **Segunda Outorgante**, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data do pedido;
 - e. Disponibilizar ao representante comum da **Segunda Outorgante**, a pedido expresso do mesmo, todos os elementos e estudos existentes para a zona e que tenham influência e relevância para a execução do **PIER NDT-CM**;
 - f. Cumprir e fazer cumprir, no âmbito das suas competências, os prazos fixados na legislação aplicável.
2. Nos casos em que não exista norma expressa relativa ao prazo a cumprir num dos trâmites procedimentais de elaboração e aprovação do **PIER NDT-CM**, aplicar-se-á o prazo supletivo de 60 (sessenta) dias úteis fixado no artigo 128.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que poderá ser prorrogado até ao limite máximo de 90 dias úteis, em casos excecionais e devidamente fundamentados, excluindo-se expressamente a possibilidade da ocorrência de deferimento tácito quando o mesmo não for cumprido.
 3. O primeiro outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar os segundo e/ou terceiro outorgantes pelos encargos por eles assumidos no âmbito do presente contrato para planeamento.

CLÁUSULA QUARTA

Obrigações da Segunda Outorgante

A **Segunda Outorgante** compromete-se:

- a. Observar os Termos de Referência aprovados para a elaboração do **PIER NDT-CM** e constantes do Anexo I ao presente contrato;
- b. Elaborar, no prazo de 18 (dezoito) meses a contar da data da assinatura do presente contrato, todas as peças escritas e desenhadas que concretizem os objetivos que se pretende implementar na área do **PIER NDT-CM**, de acordo com o que consta no Anexo I, salvo os casos em que os prazos estão dependentes de entidades terceiras, nomeadamente da Administração Central, ou sejam comprometidos devido a circunstâncias extraordinárias como pandemias;
- c. Elaborar a proposta final de **PIER NDT-CM** para aprovação pela Assembleia Municipal, após análise da Câmara Municipal de Mafra;
- d. Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a execução e concretização do presente Contrato;



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- e. Fornecer, por intermédio do seu representante único, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar de notificação a efetuar pelo **Primeiro Outorgante**, todos os elementos relevantes e estudos que venham a ser desenvolvidos para concretização do projeto pretendido e tipificado no já referido Anexo I, que melhor enquadrem as soluções a plasmar no Plano de Pormenor, para que **PIER NDT-CM** venha a ser concluído;
- f. Colaborar e concertar, conjuntamente com o **Primeiro Outorgante**, na preparação de todas as peças escritas e desenhadas que contribuam para a elaboração, aprovação e publicação do **PIER NDT-CM**;
- g. Transferir para o **Primeiro Outorgante** a propriedade intelectual de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, que delas poderá livremente dispor, introduzindo as alterações que entenda convenientes e que decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
- h. Assegurar o cumprimento das cláusulas do presente contrato por parte de quaisquer subcontratados, responsáveis pela execução de quaisquer peças escritas ou desenhadas;
- i. Apresentar 2 (dois) exemplares impressos de todas as peças escritas e desenhadas, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato AutoCAD-2000/LT-2000-Drawing (*.dwg) e Shapfile (ArcGIS).
- j. Designar, no prazo de 8 (oito) dias, contados desde a assinatura do presente contrato, um representante a quem caberá, com os necessários poderes, representá-la em todos os contactos e diligências junto do **Primeiro Outorgante**.

CLÁUSULA QUINTA

Integração nos Instrumentos de Gestão Territorial

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as soluções a consagrar no **PIER NDT-CM** devem enquadrar-se na qualificação do solo constante do Plano Diretor Municipal de Mafra em vigor (PDM) e na delimitação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes.
2. No **PIER NDT-CM**, as áreas a prever para espaços verdes urbanos e para equipamentos coletivos correspondem a áreas de cedência a integrar o domínio público municipal e, como tal, serão incluídas no sistema de perequação de benefícios e encargos entre os proprietários.
3. As áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva devem cumprir o previsto no Regulamento do PDM, e garantir a continuidade física dos corredores estruturantes da estrutura ecológica municipal, caso se apliquem.

CLÁUSULA SEXTA

Prazo e Metodologia



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

O **PIER NDT-CM** será elaborado **no prazo de 18 meses**, podendo este prazo ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao previamente estabelecido, conforme o disposto no n.º 6 do artigo 76º RJIGT, na sua atual redação, acrescendo a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos decorrentes de períodos dependentes de outras entidades ou da obtenção da cartografia de base homologada, de acordo com o Anexo I.

CLÁUSULA SÉTIMA

Cessão da posição contratual

1. A **Segunda Outorgante** obriga-se a comunicar ao **Primeiro Outorgante** qualquer intenção de transmissão de direitos sobre a propriedade ou cessão da posição contratual.
2. A comunicação prevista no número anterior deve ser efetuada com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data da transmissão.
3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a **Segunda Outorgante** obriga-se a assegurar expressamente, no ato formal de transmissão, que a entidade adquirente tem conhecimento dos termos do presente contrato e aceita assumir as obrigações nele definidas, incluindo as condições impostas à construção nas áreas de intervenção do **PIER NDT-CM**.

CLÁUSULA OITAVA

Exercício de Poderes Públicos

1. Os termos do presente contrato em nada afetam o reconhecimento por parte da **Segunda Outorgante** de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao **Município de Mafra**, assim como não prejudicam o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, e aprovação e de execução do PP, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais, conforme. n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT.
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 **PIER NDT-CM**, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

CLÁUSULA NONA

Condição de Eficácia

Conforme determina o n.º 1 do artigo 191º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, o **PIER NDT-CM** apenas adquire eficácia com a respetiva publicação em Diário da República, na



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Mafra, sob proposta do Executivo Municipal, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 90º, RJIGT.

CLÁUSULA DÉCIMA

Notificações

Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada entre as partes, nos termos deste contrato, deverá ser feita por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção, ou por email seguido de carta registada enviada para os seguintes endereços:

- a. **Primeiro Outorgante:** Município de Mafra, Praça do Município, 2644-001 Mafra; geral@cm-mafra.pt
- b. **Segunda Outorgante:** GLORIOUSPENGUIN - OIA IMOBILIÁRIO FECHADO SIC, S.A., ua Laura Alves, 12, 4º, 1069-161 Lisboa; info@iberia-equities.com

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

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 SEGUNDA

Resolução Unilateral do Contrato

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo **Primeiro Outorgante** com fundamento na violação das obrigações assumidas pela **Segunda Outorgante**, no âmbito do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Resolução de Conflitos

1. Em tudo o que o presente contrato for omissivo regerá a legislação aplicável, nomeadamente a Lei de Bases da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RGIT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e o Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.
2. 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



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

(trinta) dias úteis, contados da data em que qualquer uma das Partes envie à outra uma notificação para esse efeito.

3. Na ausência do acordo referido no número anterior, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Circulo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Alterações e Aditamentos

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito, datados e assinados pelas Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, alteradas ou suprimidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Vigência do Contrato

O presente contrato entrará em vigor na data da sua assinatura e vigorará até à publicação da Proposta do **PIER NDT-CM** em Diário da República, nos termos do disposto no artigo 191º do RJIGT.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Anexos

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do presente contrato os seguintes anexos:

- a. Termos de Referência – Anexo I
- b. Situação Jurídica dos prédios – Anexo II

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

Feito em **Mafra**, na data da assinatura do Primeiro Outorgante, representado por Hugo Manuel Moreira Luís, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, em cinco exemplares com valor de original, ficando cada uma das Partes com um exemplar.

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

Pelo Município de Mafra,

(Hugo Manuel Moreira Luís)

A SEGUNDA OUTORGANTE,

Pelo GLORIOUSPENGUIN - OIA IMOBILIÁRIO FECHADO SIC, S.A.

(Guilherme Luis Cabral da Camara Borba)