



CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO ROGEL

MUNICÍPIO DE SILVES

QUINTALGARVE LIVING LDA.

CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO ROGEL

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 do Rogel, doravante PPR, representado, para o efeito, pela Presidente da Câmara Municipal de Silves, Rosa Cristina Gonçalves da Palma, e

QUINTALGARVE LIVING Lda., como segundo outorgante, pessoa coletiva, com número de identificação de pessoa coletiva n.º 507914627 e Certidão Permanente 5156-7460-4118, com sede na Avenida do Brasil, n.º 43, loja 27, freguesia de Alvalade, concelho de Lisboa, 1700-062 LISBOA, representada para o efeito pelos Sócios-Gerentes,

- JOAQUIM FERREIRA ROCHA, CC n.º 02049489, válido até 31/07/2030 (República Portuguesa) e NIF115580794, com a morada no Campo Grande, n.º 220, 9.ºC, 1700 - 094 LISBOA,

- JOSÉ EDUARDO CAMACHO LAMPREIA, CC n.º 04566753, válido até 26/12/2030 (República Portuguesa), e NIF 159695104, com a morada na Rua das Vinhas, n.º 8, 2790-160 CARNAXIDE,

- ANTÓNIO GARCIA BENITO VALADAS FERNANDES, CC n.º 02264131, válido até 03/11/2028 (República Portuguesa), e NIF 159695104, com a morada na Avenida Rei Humberto II de Itália, n.º 17, B71, 2750-800 CASCAIS, e,

- VASCO MIGUEL FERREIRA DOS SANTOS, CC n.º 09301445, válido até 03/12/2028, (República Portuguesa), e NIF 194305686, com a morada na Rua do Carril, n.º 22, 3810-474 AVEIRO,

que abaixo assinam, na qualidade de proprietária do prédio inscrito com o artigo matricial rústico n.º 64, da secção AA, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 2514/20070328, e dos prédios urbanos n.ºs 245 e 246, descritos na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 2514/20070328, todos da União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra.

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 21 de abril 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 PPR, nos termos do artigo 76.º do RJIGT, que integram o presente contrato (**Anexo I**);
3. O segundo outorgante é proprietária do prédio misto, com uma área total de 23,9ha, sendo apenas objeto deste contrato 23,4 ha, localizado no sítio do Rogel/Alcantarilha, contíguo a sul da A22, inscrito com artigo matricial rústico n.º 64 da secção AA, descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 2514/20070328, e urbanos n.ºs 245 e 246, descritos na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o registo n.º 2514/20070328, todos da freguesia de Alcantarilha e Pêra, conforme os documentos que se juntam nos **Anexo II e Anexo III**;
4. No atual contexto social e económico, a aposta em iniciativas com alcance transversal, geradoras de riqueza e potenciadoras do crescimento e desenvolvimento do território, 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. O segundo outorgante pretende desenvolver no prédio de que é proprietária, um projeto estruturante para o concelho e União de freguesias de Alcantarilha e Pêra, multifuncional, ancorado em equipamentos (saúde, sociais e desporto), habitação (incluindo habitação acessível), turismo (unidade hoteleira) e espaços de comércio e serviços, a par com um complemento de valorização paisagística e patrimonial 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 robustecer e qualificar a economia e para promover atividades intensivas em conhecimento, para promover um modelo territorial equilibrado e competitivo e consolidar um sistema ambiental sustentável e durável;
8. O projeto, está alinhado com a estratégia e o modelo de desenvolvimento territorial assumido no Plano Diretor Municipal de Silves, fortalecendo a base económica, robustecendo a coesão territorial e social;
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 no Rogel-Alcantarilha, adiante apenas designado por PP do Rogel ou simplesmente PPR, no prédio de que é proprietária, contíguo espacialmente “com o solo urbano consolidado” *cfr.* 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 (*vd.* **Anexo I**) estabelecendo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;
11. Atendendo à necessidade de se proceder à reclassificação do solo (de rústico para urbano) para viabilizar o projeto proposto ao Município pela sociedade QUINTALGARVE LIVING Lda., 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 12 anos após a aprovação do PPR, sob pena da caducidade da classificação do solo como urbano;

12. A Câmara Municipal de Silves pretende, assim, elaborar o Plano de Pormenor Rogel Living, 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 o segundo outorgante é proprietária, 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 do Rogel (PPR), de acordo com o definido nos Termos de Referência, anexos ao presente contrato (**Anexo I**).

2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPR 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 PPR, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.

2. O primeiro outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o PPR contemple o acordado entre as partes, de forma a garantir a instalação, no prédio de que o segundo outorgante é proprietário, de um projeto multifuncional, ancorado em equipamentos sociais, de saúde e desportivos, num espaço habitacional, espaços comerciais e de serviços e numa unidade hoteleira, através de uma solução urbanística integrada do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico (*cfr.* Termos de Referência anexos ao presente contrato pra planeamento (**Anexo I**)).
3. O primeiro outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de PPR e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal de Silves e garantir a sua publicação.
4. O primeiro outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar o segundo outorgante pelos encargos por ele assumidos para a elaboração do PPR, salvo o disposto na cláusula décima primeira.

Cláusula Terceira

(Obrigações do Segundo Outorgante)

1. O segundo outorgante compromete-se a elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PPR, em conformidade com os objetivos programáticos definidos nos Termos de Referência, e a discuti-los com o primeiro outorgante.
2. O segundo outorgante compromete-se a contratar e custear os encargos com a elaboração do plano, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia e da contratação da equipa técnica que procederá à elaboração do PPR e que não pertence ao quadro de pessoal do Município de Silves.

Cláusula Quarta

(Prazo)

O PPR será elaborado no prazo de 36 meses, prorrogável, por igual período, nos termos do RJIGT.

Cláusula Quinta

(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)

1. A elaboração do PPR 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 PPR consta do **Anexo IV** que é parte integrante do presente contrato.
3. A equipa técnica para a elaboração do PPR 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 PPR e com o segundo outorgante.
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 do segundo outorgante.
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 PPR apenas adquire eficácia nos termos do n.º 1 do artigo 191.º do RJGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Silves, sob proposta da Câmara Municipal de Silves, e respetiva publicação em Diário da República.

Cláusula Oitava

(Vigência do Contrato)

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

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 pelo segundo outorgante, 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 pelo segundo outorgante 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 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 (dezassex) horas do dia respetivo.

Cláusula Décima Quarta

(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

b) Para o segundo outorgante:

QUINTALGARVE LIVING Lda.

Avenida do Brasil, n.º 43, loja 27,

1700-062 LISBOA

ferreira.rocha94@gmail.com

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. O segundo outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PPR 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 pela Município de Silves no âmbito da elaboração do PPR deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

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, 17 de junho de 2025

Pelo **MUNICÍPIO DE SILVES**

Rosa Cristina Gonçalves da Palma

Pela Sociedade QUINTALGARVE LIVING Lda.

Joaquim Ferreira Rocha

José Eduardo Camacho Lampreia

António Garcia Benito Valadas Fernandes

Vasco Miguel Ferreira Dos Santos