

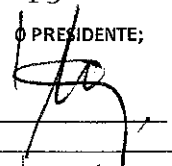
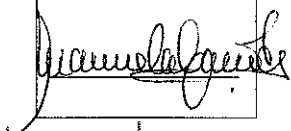
**Nº. 36 - ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFICIE PARA CONCEPÇÃO, CONSTRUÇÃO E EXPLORAÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO DA QUINTA DAS PEDRAS. -----**

----- Aos vinte e dois dias do mês de julho do ano de dois mil e quinze, nesta cidade de Vila Nova de Gaia e no Edifício dos Paços deste Município, perante mim, Manuela Fernanda da Rocha Garrido, Diretora Municipal de Administração e Finanças, Licenciada em Direito e Notária Privativa, designada pelo Excelentíssimo Senhor Presidente, ao abrigo da alínea b) do número 2 do artigo 35º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei número 75/2013, de 12 de Setembro, conjugado com o artigo 3º do Código do Notariado, conforme despacho número 18/PCM/2015, de 12 de junho, compareceram como outorgantes: -----

----- **PRIMEIRO:** - O Município de Vila Nova de Gaia, Entidade Equiparada a Pessoa Coletiva número 505 335 018, representado pelo **Dr. Manuel António Correia Monteiro**, casado, natural da Freguesia de Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia, onde reside na Rua Avelino Silva Monteiro, número 76, Vereador em Exercício da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, que outorga em sua representação, de harmonia com a subdelegação de competências conferida pelo despacho número 14/PCM/2014 de 10 de março, do Excelentíssimo Senhor Presidente. -----

----- **SEGUNDA:** - A sociedade **PARQUEGIL - PLANEAMENTO E GESTÃO DE ESTACIONAMENTO, S.A.**, com sede na Rua Joaquim António de Aguiar, número 19, segundo, Lisboa, com o capital social de Euros 50.000,00, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa - 4ª Seção com o número único de matrícula e pessoa coletiva 504 900 072, representada por **João Paulo dos Santos Barquinha Branco**, casado, natural da Freguesia de Mafamude em Vila Nova de Gaia e residente na Rua Madre Teresa de Calcutá, número 196, Vilar de Andorinho, deste concelho, que outorga na qualidade de procurador e em representação da referida sociedade, conforme se verifica na procuração, emitida em 12 de junho de 2013, com termo de autenticação da mesma data efetuado pela Dr.<sup>a</sup> Filomena Moura, advogada com a cédula profissional número 6877L e a suficiência dos mesmos na certidão permanente, subscrita em 3 de dezembro de 2014 e válida até 3 de dezembro de 2015, documentos que se arquivam, a primeira por fotocópia certificada, pela referida Dr.<sup>a</sup> Filomena Moura, em 20 de julho de 2015.-----

----- Reconheço a identidade do representante do primeiro outorgante e a qualidade em que outorga, por ser do meu conhecimento pessoal e verifiquei a do representante da segunda pela exibição do seu Cartão de Cidadão número 09534679 1 ZZ1, válido até 15 de dezembro de 2015. -----



GA

----- E pelo representante do primeiro outorgante foi dito: que o seu representado é dono e legítimo proprietário do prédio:-----

----- Urbano, terreno destinado a construção, com a área de quatro mil trezentos e dois metros quadrados, sito no ângulo da Rua José Meneres e Rua Quinta das Pedras, Lugar do Casal, Freguesia de Mafamude, Vila Nova de Gaia, que confronta no seu todo no Norte com Rua José Menéres, do Sul com José Rocha, do Nascente com Rua da Quinta das Pedras e do Poente com Manuel Alberto Santos Silva Lisboa e outros, inscrito na matriz predial urbana resultante da União das Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso sob os artigos dez mil cento e setenta e cinco e dez mil duzentos e trinta e dois (anteriormente artigos oito mil e oitenta e cinco e o artigo oito mil cento e cinquenta e um, freguesia de Mafamude), com os valores patrimoniais, respetivamente, de Euros 407.067,48 e de

Euros 125.510,63 e é formado pelos descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, sob os números quatro mil trezentos e nove e pelo número cinco mil quinhentos e vinte, nela registados a favor do primeiro outorgante, pela AP 18 de 2008/11/13 e pela AP 1429 de 2010/03/09. -----

----- Pela presente Escritura e no seguimento de concurso público internacional nos termos do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei número 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua atual redação e autorizado por deliberação

camarária de 23 de novembro de 2011 e Assembleia Municipal de 22 de dezembro do mesmo ano, cujo anúncio foi publicado na II Série, do Diário da República número 13, de 18 de janeiro de 2012, no Jornal Oficial da União Europeia número S13, de 20 de janeiro, e em execução do deliberado em reunião camarária de 5 de dezembro de 2012 e 3 de abril de 2013, que decidiu pela adjudicação do supra citado concurso ao segundo outorgante, e que por despacho do Exmº Senhor Presidente da Câmara de 23 de maio de 2013, ao abrigo da delegação de competência conferida pela Câmara na sua reunião de 22 de novembro de 2010, foi aprovada a minuta da presente escritura que é livremente e de boa fé celebrada e relativa à **“CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE PARA CONCEPÇÃO, CONSTRUÇÃO E EXPLORAÇÃO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO DA QUINTA DAS PEDRAS”**, sobre o prédio atrás identificado, nas condições da proposta apresentada pela adjudicatária, nos seguintes termos: -----

#### **ARTIGO 1º - DIREITO DE SUPERFÍCIE**

1. O Município de Vila Nova de Gaia, proprietário do prédio supra identificado, constitui sobre o mesmo e a favor da segunda, o Direito de Superfície, regulamentado no processo de concurso, destinado à construção de um parque de estacionamento público.-----

O parque poderá incluir, acessoriamente, outras utilizações

45

relacionadas com a natureza da exploração e com o interesse para os seus utentes, quando devidamente autorizados, caso a caso, pelo Município de Vila Nova de Gaia.-----

#### **ARTIGO 2º - FINANCIAMENTO**

1. A superficiária assumirá o financiamento da totalidade das obras a executar, bem como o da aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento necessários à adequada exploração do empreendimento, o que inclui as instalações de estacionamento e outras relacionadas com a natureza da exploração e com o interesse para os utentes.-----
2. O Município não participará no investimento, nem avalizará empréstimos, que a superficiária venha a contrair para o efeito.-----

#### **ARTIGO 3º - CONSTITUIÇÃO E DURAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

1. O Direito de Superfície é constituído pelo prazo de 50 (cinquenta) anos a contar da data da outorga da presente escritura, nos termos da legislação aplicável. -----
2. Se, por motivo não imputável à segunda outorgante, o início da exploração não ocorrer no prazo previsto no artigo 8º do presente contrato, será o supra referido prazo automaticamente prorrogado por período equivalente ao decorrido entre a data acima referida e a data em que o início da exploração venha efetivamente a ocorrer. -----

#### **ARTIGO 4º - DIREITOS DO PROPRIETÁRIO DO SOLO**

Sem prejuízo dos demais direitos resultantes da lei, da

presente escritura e do respectivo caderno de encargos, é reservado ao Município de Vila Nova de Gaia o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres da superficiária nos termos impostos pelo programa de concurso e caderno de encargos e demais legislação aplicável em vigor.-----

#### **ARTIGO 5º - DIREITOS E DEVERES DA SUPERFICIÁRIA**

1. A situação jurídica da superficiária acha-se definida nas disposições constantes da presente escritura e dos documentos que dela fazem parte integrante e na demais legislação aplicável em vigor.-----

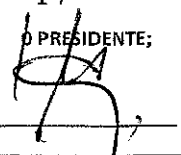
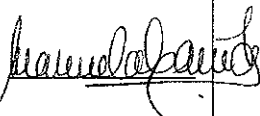
2. É garantido à superficiária a exclusiva exploração do parque de estacionamento, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.-----

3. A superficiária obriga-se a pagar um preço ao Município de Vila Nova de Gaia, de acordo com o estipulado no artigo 9 do caderno de encargos e a garantir o cumprimento das demais obrigações constantes das condições técnicas do caderno de encargos.-----

4. A inexecução das obrigações assumidas pela superficiária está sujeita às sanções previstas no respectivo caderno de encargos.-----

#### **ARTIGO 6º - TRANSMISSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

1. O direito de superfície não poderá ser transmitido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa da proprietária do solo, excepto se a transmissão total ou parcial, decorrer de



execução de hipoteca previamente autorizada pelo proprietário do prédio.-----

2. Fica dependente de autorização do Município, a subconcessão de exploração, a celebração de contratos de qualquer natureza e/ou a constituição de quaisquer direitos reais, mesmo que temporariamente, sobre qualquer uma das actividades nele integradas.-----

3. Para efeitos do previsto nos números anteriores, a celebração de quaisquer contratos e/ou constituição de direitos não poderá, em caso algum, ultrapassar o prazo de duração do direito de superfície.-----

4. Verificando-se a subconcessão, subcontratação ou constituição de quaisquer direitos sobre o direito de superfície, a superficiária conserva a sua posição jurídica para com a proprietária do solo, perante quem é responsável, salvo se tais transmissões tiverem sido expressamente consentidas pelo Município e sempre sem prejuízo das eventuais restrições constantes desse consentimento.-----

5. Nunca o transmissário, ou outro terceiro, terá direito a qualquer indemnização, por parte do Município, pela extinção do direito que lhe tenha sido transmitido pela superficiária sem o consentimento do Município de Vila Nova de Gaia.-----

#### **ARTIGO 7º - PREÇO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

1. O preço do Direito de Superfície é no valor global de **Euros 5.000,00** (cinco mil euros).-----

2. O valor atrás referido é pago com a assinatura da presente escritura e do qual dá plena quitação. -----

**8º - PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA E NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO**

1. O prazo de execução da obra é de 60 dias e o parque será dotado com 85 (oitenta e cinco) lugares de estacionamento, conforme a proposta apresentada a concurso.-----

2. A contagem do prazo referido no número anterior fica dependente da prévia assinatura do auto de consignação por forma a que o terreno a ocupar seja entregue ao superficiário livre de quaisquer ónus ou encargos e completamente desimpedido e desocupado e da prévia aprovação dos projetos necessários à sua execução. -----

**ARTIGO 9º - RESOLUÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE E DA SUBSEQUENTE EXPLORAÇÃO**

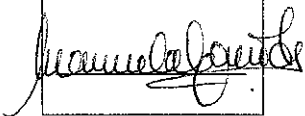
1. São causas legítimas de resolução do direito de superfície e subsequente exploração, as seguintes: -----

a) A transmissão, para terceiros, de qualquer direito ou actividade, sem prévia e expressa autorização do Município de Vila Nova de Gaia;-----

b) O abandono das obras de construção entendendo-se por abandono, a suspensão dos trabalhos sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias úteis consecutivos, ou 60 dias úteis interpolados;-----

c) O incumprimento do prazo de início e duração das obras





de construção, bem como dos prazos e demais condições relativas ao licenciamento municipal estabelecidos no caderno de encargos, salvo por motivos que não sejam imputáveis à superficiária;-----

d) A utilização das instalações para usos distintos dos especificamente indicados no programa de concurso e no caderno de encargos;-----

e) A desobediência reiterada às instruções emanadas pelo Município de Vila Nova de Gaia relativamente à conservação das instalações ou à eficiência do serviço;-----

f) A sentença de declaração de insolvência da superficiária.

2. O contrato poderá, ainda, ser resolvido por razões de interesse público, dando lugar, neste caso, ao pagamento da respectiva indemnização. -----

3. Em caso de resolução, reverterem para o Município de Vila Nova de Gaia as obras, benfeitorias e instalações efectuadas, bem como a caução prestada.-----

#### **ARTIGO 10º - EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

1. O Direito de Superfície extingue-se: -----

a) Pelo decurso do prazo;-----

b) Pela verificação de qualquer uma das condições resolutivas previstas no artigo anterior.-----

2. A extinção do Direito de Superfície, nos termos da alínea b) do número anterior, determina que a totalidade das obras e equipamentos a ela afectos fiquem a pertencer ao Município de

Vila Nova de Gaia, sem que a superficiária tenha direito a qualquer indemnização ou à devolução da caução prestada, com excepção dos bens móveis que estejam ligados a outras actividades incluídas no parque de estacionamento. -----

3. No caso da extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo haverá lugar à devolução da totalidade da caução prestada. -----

4. Todos os bens referidos no número anterior deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e livres de quaisquer ónus ou encargos.-----

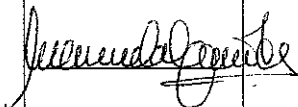
5. Em caso algum o Município de Vila Nova de Gaia assumirá quaisquer obrigações resultantes de contratos de trabalho ou outros celebrados pela superficiária. -----

#### **ARTIGO 11º - INTERRUPÇÃO DA EXPLORAÇÃO**

1. Sempre que a superficiária interrompa, sem motivo atendível, a exploração do parque de estacionamento, por período superior a 30 dias, poderá o proprietário do solo passar a explorar directamente o parque de estacionamento, em alternativa à resolução do direito de superfície.-----

2. Para exercer o direito conferido no número anterior, deverá o proprietário do solo comunicar essa intenção à superficiária, através de carta registada com aviso de recepção, com a antecedência de 8 dias.-----

3. Se a superficiária pretender retomar a exploração do parque de estacionamento, deverá oferecer garantias da



sua pretensão, que serão avaliadas pelo proprietário do solo, no prazo de 15 dias após o seu oferecimento.-----

4. Caso o proprietário do solo julgue suficientes e idóneas as garantias oferecidas, deverá devolver á superficiária a exploração do parque de estacionamento, no prazo de 15 dias após a decisão.-----

#### **ARTIGO 12º - CAUÇÃO**

1. Como garantia da execução das condições contratuais a Segunda Outorgante apresentou comprovativo de depósito, efetuado em 15 de abril de 2013, a favor do Município de Vila Nova de Gaia, na Caixa Geral de Depósitos, no montante de Euros 100,00 (cem euros) correspondente a 2% do preço do direito de superfície, conforme estabelecido no ponto 10 do Programa de Concurso, documento que arquivo por fotocópia.

2. O valor da caução poderá ser reduzido, a pedido da interessada, de cinco em cinco anos contados da data do início do contrato.-----

3. O valor da redução da caução a que se reporta o número anterior corresponderá ao montante proporcional ao período contratual entretanto decorrido. -----

#### **ARTIGO 13º - PROCESSO DE LICENCIAMENTO**

1. A superficiária submeterá à aprovação do Município de Vila Nova de Gaia, com a tramitação própria de uma obra particular, os projectos definitivos, instruídos com eventuais pareceres vinculativos das entidades externas ao Município.-----

2. A superficiária obriga-se a entregar os projectos definitivos de arquitectura, integrando eventuais modificações solicitadas pelo concedente, no prazo máximo de 60 dias a contar da data da comunicação da adjudicação. -----

3. Após a comunicação da aprovação dos projectos de arquitectura, serão apresentados os projectos das especialidades no prazo máximo de 60 dias.-----

4. A superficiária está isenta do pagamento de todas e quaisquer taxas ou contribuições municipais respeitantes ao parque de estacionamento, designadamente às inerentes às operações urbanísticas necessárias à realização das obras, à licença de ruído, sem prejuízo do pagamento de taxas devidas a outras entidades. -----

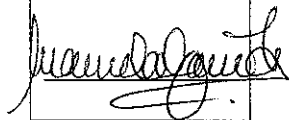
#### **ARTIGO 14º - INSPEÇÃO DE EXPLORAÇÃO**

1. O Município de Vila nova de Gaia, ou quem ele indicar, efectuará inspecção à exploração e conservação do parque.-----

2. O Município de Vila Nova de Gaia reserva-se o direito de tomar as providências necessárias para que o serviço seja prestado em condições de regularidade e eficiência e para que sejam salvaguardados os seus legítimos interesses.-----

#### **ARTIGO 15º - TRIBUNAL ARBITRAL**

1. Em caso de divergência entre as partes na interpretação de qualquer dos documentos que regem o direito de superfície ou de discordância da superficiária quanto a qualquer decisão da proprietária do solo ou seu representante, poderá a questão



MS

ser resolvida por três árbitros a nomear pelas partes.-----

2. Se as partes não chegarem a acordo quanto à nomeação dos árbitros cada uma delas nomeará um e os árbitros nomeados pelas partes nomearão um terceiro, que presidirá.----

2.1 Na falta de acordo entre os árbitros para tal nomeação, poderá a mesma ser requerida pela superficiária ao Presidente do Conselho Distrital do Porto da Ordem dos Advogados ou ao Presidente do Conselho Distrital da Zona Norte da Ordem dos Engenheiros, conforme a questão revista carácter predominantemente jurídico ou técnico.-----

3. A nomeação dos árbitros deverá ser feita no prazo de 15 dias a contar do recebimento, pela proprietária do solo, do pedido escrito da superficiária, solicitando a arbitragem.-----

4. A decisão arbitral deverá ser pronunciada nos 30 dias subsequentes à nomeação dos árbitros, havendo sempre recurso da respectiva decisão.-----

5. A recusa da nomeação de árbitros, a não solicitação do terceiro árbitro ou a falta de assinatura do compromisso arbitral, implicam a renúncia à pretensão pela superficiária ou à sua aceitação pelo Município de Vila nova de Gaia, conforme o caso.-----

### **Artigo 16º - FORO COMPETENTE**

Todos os litígios ou diferendos relativos ao contrato que venham a estabelecer com o Município de Vila Nova de Gaia por um lado e a superficiária por outro e que não sejam

resolvidos arbitrariamente, serão dirimidos pelo Tribunal Administrativo e Fiscal competente.-----

**Artigo 17º - RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL**

Para efeitos de responsabilidade civil e criminal, o Município de Vila Nova de Gaia considera o parque de estacionamento objeto do presente processo de concurso como extensão da via pública.-----

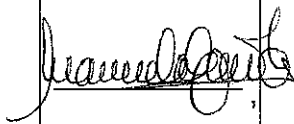
----- Tudo o mais não expressamente previsto na presente escritura será regulado pelo programa de concurso, caderno de encargos e proposta apresentada pela adjudicatária, os quais fazem parte integrante desta escritura, observando-se os diplomas legais em vigor, nomeadamente, o Código dos Contratos Públicos, Código Civil e restante legislação aplicável.-----

----- Pelo representante da segunda outorgante foi dito, na invocada qualidade, que aceita para a sua representada a Constituição do Direito de Superfície nos termos e condições exaradas e se obriga ao seu integral cumprimento.-----

----- Declaram ainda os representantes dos outorgantes que têm pleno conhecimento do conteúdo dos documentos que fazem parte integrante do processo a que diz respeito este contrato.-----

----- Assim o disseram e outorgaram, do que dou fé.-----

----- Arquivam-se, além de outros documentos: proposta, certidão da Assembleia Municipal de 23 de dezembro de 2011,

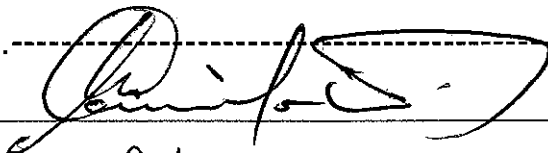


referente a reunião de 22 do mesmo mês e ano, duas cadernetas prediais urbanas, obtidas via Internet em 27 de abril de 2015, duas certidões permanentes da 2ª. Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, obtidas via Internet pelo código de acesso PP-1084-29458-131710-004309 e PP-1084-29466-131710-005520, ambas disponibilizadas em 27 de abril de 2015 e válidas até 27 de outubro de 2015, documentos comprovativos do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), número 160.315.114.874.039, no valor de Euros 27.694,06 e do pagamento do Imposto de Selo número 163.315.063.558.488, no valor de Euros 3.408,50, ambos liquidados através serviço On-line do Banco Millennium BCP, em 2 de junho de 2015.-----

----- A segunda outorgante apresentou e arquivo: Modelo 22 do IRC, relativo ao exercício de 2014, apresentado via Internet, na AT em 27 de maio de 2015, da certidão emitida pelo Serviço de Finanças de Lisboa-2 em 17 de julho de 2015, comprovativa de que tem a sua situação tributária regularizada, uma vez que não é devedora perante a Fazenda Pública de quaisquer impostos, prestações tributárias ou acréscimos legais, da declaração emitida automaticamente pelo Serviço Segurança Social Direta em 26 de março de 2015, comprovativa de que tem a sua situação contributiva regularizada perante a Segurança Social, certificado de registos criminais dos titulares dos órgãos sociais de administração,

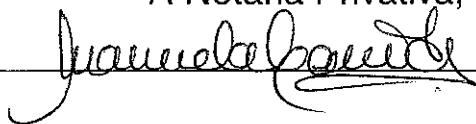
direção ou gerência em efetividade de funções, comprovativos de que não foram condenados por algum dos crimes previstos na alínea i) do Artigo 55º do Código dos Contratos públicos, documentos que se encontram conforme os originais que foram restituídos e ainda declaração onde consta que não se encontra abrangida por qualquer situação contida no artigo 55º do mencionado código. -----

----- A leitura desta escritura e sua explicação, foi feita por mim aos outorgantes, que vão assinar pela ordem que foram mencionados.-----



mp. do Sub. H. M.

A Notária Privativa,



CONTA REGISTADA SOB  
O N.º 857.4/15 de 22/7