



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 21/2024

PROPOSTA

Nº 190/2024/DURB/DIGU

Realizada em 02/10/2024

DELIBERAÇÃO Nº 566/2024

**Assunto:** Processo N.º 1111/21 Titular do Processo: NELSON LOPES - CONSTRUÇÕES E  
PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA UNIPESSOAL, LD<sup>a</sup>

**Requerimento N.º:** 9008/23

**Requerente:** NELSON LOPES - CONSTRUÇÕES E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA  
UNIPESSOAL, LD<sup>a</sup>

**Local:** BREJOS DE CASAL DE BOLINHOS

**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO

**O Técnico:** Jorge Silva

**Data:** 2024/08/08

**PROPOSTA DE:** Minuta de contrato de urbanização a celebrar com a empresa NELSON LOPES – Construções e Promoção Imobiliária Unipessoal, Ld.<sup>a</sup>

A empresa NELSON LOPES – Construções e Promoção Imobiliária Unipessoal, Ld.<sup>a</sup>, é proprietária do prédio rústico que constitui parte do Artº 267 da seção B da União de Freguesias de Azeitão, com a descrição n.º 6955/20210301, e área de 10.100,00 m<sup>2</sup>, sito em Brejos de Casal de Bolinhos.

Neste prédio, submeteu a referida empresa um pedido de licenciamento de operação de loteamento, tendo em vista a criação de 15 lotes, todos destinados a construção de moradias unifamiliares isoladas, com a possibilidade de dois pisos acima da cota de soleira, num total de 2 400m<sup>2</sup> de área bruta de construção. São propostos 16 lugares de estacionamento no exterior dos lotes e 30 lugares de estacionamento no interior dos lotes (2 por lote).

São propostas as seguintes áreas de cedência:

- 700,00m<sup>2</sup> destinados a Espaços Verdes de utilização coletiva;
- 750,00m<sup>2</sup> destinados a Equipamentos, de Utilização Coletiva;
- 1 130,00m<sup>2</sup> destinados ao domínio público (arruamentos, passeios e estacionamento automóvel);

A planta síntese do loteamento, com a arquitetura da operação urbanística, apresentada em anexo ao requerimento n.º 10445/21, de 30/12, mereceu aprovação por Deliberação de Câmara n.º 895/2023, tomada na Reunião de Câmara n.º 19/2023, realizada em 09/08, condicionada:

- Aos pareceres emitidos pelas diversas entidades/serviços;

b) À celebração de contrato de urbanização com o Município, para as obras a efetuar no espaço público, nomeadamente, intervenções na/o:

- Rede de abastecimento de água;
  - Rede de drenagem de águas residuais domésticas;
  - Rede de drenagem de águas pluviais;
  - Arruamento confinante a nascente;
- sendo deduzido o respetivo valor na TRIU, a pagar;

Os projetos desta obra de urbanização foram elaborados pela SEGUNDA OUTORGANTE, e aceites aprovado pelos S.M.Setúbal e pela Divisão de Planeamento. Os orçamentos, apresentados, foram verificados e validados pelos S.M.Setúbal e DOM.

*Nestes termos proponho que:*

Seja aprovada a minuta de contrato de urbanização a celebrar com a empresa **NELSON LOPES – Construções e Promoção Imobiliária Unipessoal, Ld.<sup>a</sup>**, para obras de urbanização do espaço público, destinadas a servir o seu empreendimento, relativas à infraestruturas da rede de abastecimento de água, da rede de drenagem de águas residuais domésticas, da rede de drenagem de águas pluviais e do arruamento confinante a nascente do loteamento.

Seja aprovada a minuta na parte da ata referente a esta deliberação para imediata produção de efeitos, de acordo com n.º 3 do art.º 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor.

Anexos:

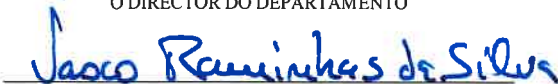
Minuta de Contrato de Urbanização;

Planta de localização.

O TÉCNICO



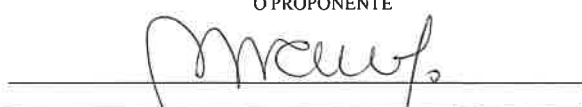
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O CHEFE DE DIVISÃO



O PROPONENTE



APROVADA ~~REJEITADA~~ por: \_\_\_\_\_ Votos Contra;

\_\_\_\_\_ Abstenções;

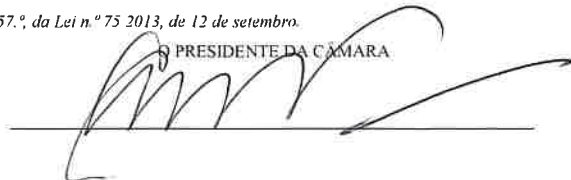
11 Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art. 57.º, da Lei n.º 75 2013, de 12 de setembro.*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA



O PRESIDENTE DA CÂMARA



## CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Entre:

**O MUNICÍPIO DE SETÚBAL**, pessoa coletiva n.º 501294104, com sede na Praça do Bocage em Setúbal, neste ato representado pela Senhora Vereadora Ana Rita da Costa Pinheiro de Carvalho, que outorga ao abrigo dos Despachos de Delegação e Subdelegação de Competências emitidos pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, André Valente Martins, com os números 58/2023, de 27 de fevereiro, 181/2023, de 07 de julho e n.º 177/2024 de 11 de julho, adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE**,

e

**NELSON LOPES – Construções e Promoção Imobiliária Unipessoal, Ld.ª**, Contribuinte Fiscal n.º 505418118, com sede na Avenida General Humberto Delgado, n.º 160, letra A, Cavadas, Seixal, Arrentela e Aldeia de Paio Pires - Seixal, representada pelo Senhor Nelson Alexandre B. Lopes, na qualidade de gerente, com poderes para o ato, adiante designado por **SEGUNDA OUTORGANTE**.

Considerando que:

- A. A **SEGUNDA OUTORGANTE** é proprietária do prédio rústico que constitui parte do Artº 267 da seção B da União de Freguesias de Azeitão, com a descrição n.º 6955/20210301, e área de 10.100,00 m<sup>2</sup>, sito em Brejos de Casal de Bolinhos;
- B. Para o prédio melhor identificado no considerando A), apresentou a **SEGUNDA OUTORGANTE** à Câmara Municipal um pedido de licenciamento de operação de loteamento, tendo em vista a criação de 15 lotes, todos destinados a construção de moradias unifamiliares isoladas, com a possibilidade de dois pisos acima da cota de soleira, num total de 2 400m<sup>2</sup> de área bruta de construção. São propostos 16 lugares de estacionamento no exterior dos lotes e 30 lugares de estacionamento no interior dos lotes (2 por lote).

São propostas as seguintes áreas de cedência:

- 700,00m<sup>2</sup> destinados a Espaços Verdes de utilização coletiva;
- 750,00m<sup>2</sup> destinados a Equipamentos, de Utilização Coletiva;
- 1 130,00m<sup>2</sup> destinados ao domínio público (arruamentos, passeios e estacionamento automóvel);



1

- C. A planta síntese do loteamento, com a arquitetura da operação urbanística, apresentada em anexo ao requerimento n.º 10445/21, de 30/12, mereceu aprovação por Deliberação de Câmara n.º 895/2023, tomada na Reunião de Câmara n.º 19/2023, realizada em 09/08, condicionada:
- a) Aos pareceres emitidos pelas diversas entidades/serviços;
  - b) À celebração de contrato de urbanização com o Município, para as obras a efetuar no espaço público, nomeadamente, intervenções na/o:
    - Rede de abastecimento de água;
    - Rede de drenagem de águas residuais domésticas;
    - Rede de drenagem de águas pluviais;
    - Arruamento confinante a nascente;sendo deduzido o respetivo valor na TRIU, a pagar;
- D. Os projetos desta obra de urbanização foram elaborados pela SEGUNDA OUTORGANTE, e aceites aprovado pelos S.M.Setúbal, conforme atestado nas suas informações técnicas, n.º DENG 126/2024, datada de 16/06 e n.º DENG 231/2023, datada de 07/12 e pela Divisão de Planeamento, conforme sua informação de 7/02/2024;
- E. Neste âmbito a SEGUNDA OUTORGANTE pretende assumir a execução das obras referidas nos Considerandos C) e D), a quais irão servir o seu empreendimento.

Nestes termos,

É AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DO DISPOSTO NO ARTIGO 25º DO DECRETO-LEI Nº 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, COM A REDAÇÃO ATUALMENTE EM VIGOR, O CONTRATO DE URBANIZAÇÃO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

##### **(Âmbito e Objeto)**

No âmbito da operação urbanística identificada no Considerando B), a SEGUNDA OUTORGANTE, pelo presente contrato obriga-se á execução das infraestruturas públicas destinada a servir o seu empreendimento, referentes às obras:

- Rede de abastecimento de água;
- Rede de drenagem de águas residuais domésticas;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Arruamento confinante a nascente do loteamento.



## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **(Valor da obra)**

1. O valor total da execução da obra, identificada na Cláusula Primeira é de € 103 397,24 (Cento e três mil, trezentos e noventa e sete euros e vinte e quatro cêntimos), conforme mapas de medição e orçamento, apresentados, estes verificados e validados pelos S.M.Setúbal pela sua informação técnica n.º DENG 126/2024 e DOM, pelo seu email de 06/06/2024 e email de 29/07/2024.
2. O presente valor da obra é fixo independente de quaisquer alterações que ocorram nos seus custos.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **(Taxas)**

1. O montante da Taxa de Realização, Manutenção e Reforço da Infraestrutura devidas, pela SEGUNDA OUTORGANTE, por força do licenciamento da operação de loteamento constante do Considerando B) é de € 112 368,00 (Cento e doze mil euros e trezentos e sessenta e oito euros).
2. O valor das taxas urbanísticas devidas constantes do número anterior foi reduzido no montante do valor das obras referido no n.º 1 da Cláusula Segunda, ficando a SEGUNDA OUTORGANTE devedora de € 8 970,76 (Oito mil, novecentos e setenta euros e sessenta e seis cêntimos) a título de Taxas de Realização, Manutenção e Reforço da Infraestrutura.

## **CLÁUSULA QUARTA**

### **(Caução)**

1. A SEGUNDA OUTORGANTE prestará caução para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização previstas no presente contrato.
2. A caução prevista no número anterior é de € 115 081,13 (Cento e quinze mil e oitenta e um euros e treze cêntimos), resultante do montante correspondente ao valor da obra referido no ponto 1, da Cláusula Segunda, acrescido de 5%, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro na sua redação atual e do valor IVA à taxa legal em vigor (de 6%), por remissão do disposto no n.º 5 do art.º 25.º do mesmo diploma e, poderá ser prestada, por acordo entre as partes, mediante depósito em dinheiro, hipoteca, garantia bancária ou seguro-caução, devendo constar do próprio título, quando aplicável, que a mesma está sujeita a atualizações e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.



3. O montante da caução referido no n.º 2 deverá ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento da SEGUNDA OUTORGANTE, de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 4 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro na sua redação atual.
4. O montante da caução deve ser reforçado, tendo em atenção a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários.

#### **CLÁUSULA QUINTA**

##### **(Obrigações do SEGUNDO OUTORGANTE)**

São obrigações da SEGUNDA OUTORGANTE:

- a. Execução das obras constantes da Cláusula Primeira de acordo com os projetos por si apresentados e aceites pelos S.M.Setúbal e pelo Município e em conformidade com as boas regras de construção.
- b. Solicitar á Câmara Municipal a receção provisória das obras constantes da Cláusula Primeira, no prazo máximo de 5 dias após a sua conclusão.
- c. Solicitar á Câmara Municipal a receção definitiva das obras constantes da Cláusula Segunda, após perfazer 5 anos da receção provisória.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

##### **(Prazo)**

1. As obras previstas no presente contrato deverão ser realizadas até à data da receção provisória das obras de urbanização abrangidas pela operação de loteamento.
2. O incumprimento dos prazos e respetivas prorrogações terá como efeito a declaração de caducidade do procedimento de comunicação prévia das obras de urbanização e o acionamento da caução, tendo em vista a execução das obras pela Câmara Municipal de Setúbal.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA**

##### **(Início dos trabalhos e responsável pelos mesmos)**

- I. Ao abrigo do artigo 80.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro, na sua redação em vigor, a SEGUNDA OUTORGANTE informa o PRIMEIRO OUTORGANTE da identidade da pessoa coletiva encarregada da execução das obras, até 5 (cinco) dias antes do início dos trabalhos.



2. A pessoa encarregada da execução dos trabalhos está obrigada à execução exata do projeto e ao respeito pelas condições do licenciamento.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

##### **(Fiscalização)**

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE disporá, quanto à realização pela SEGUNDA OUTORGANTE da obra prevista no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
2. O PRIMEIRO OUTORGANTE poderá, designadamente, sempre que, em ação de fiscalização, se detete que a realização das obras previstas no presente contrato não está a obedecer ao projeto aprovado e condições fixadas, ordenar a SEGUNDA OUTORGANTE que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.
3. O PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da SEGUNDA OUTORGANTE, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta da SEGUNDA OUTORGANTE.
4. Na situação prevista no número anterior as despesas serão pagas por força da caução prestada, nos termos da cláusula quarta do presente contrato.

#### **CLÁUSULA DECIMA**

##### **(Receção das Obras)**

À receção provisória e definitiva das obras previstas no presente contrato, aplicar-se-á o disposto no artigo 87.º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 dezembro na redação atualmente em vigor.

ANEXOS I - Orçamento da obra de urbanização, a executar por conta do SEGUNDO OUTORGANTE;

ANEXO II - Planta geral das obras de loteamento e das obras de urbanização, a executar no espaço público;



ANEXO III - Caução, a prestar, de acordo com o artigo 54.º, n.º 4, alínea b) do RJUE.

Elaborado em duas vias originais e de igual valor, em Setúbal, aos \_\_\_\_\_ de 2024.

O PRIMEIRO OUTORGANTE

---

A SEGUNDA OUTORGANTE

---



ANEXO I

TABELA 1 ESTIMATIVA ORÇAMENTAL – ARRUAMENTOS

Designação do trabalho	Un.	Quantidades		Preço Unitário	Importâncias	
		Parciais	Totais		Parciais	Totais
<b>CAMINHO PÚBLICO</b>						
1- <u>TERRAPLENAGENS</u>						
1.1- Escavação em linha e colocação em aterro, incluindo carga, espalhamento e compactação.	m3		0,00	3,90 €	0,00 €	
1.2- Escavação em terreno de qualquer natureza e colocação em aterro, incluindo carga, transporte, espalhamento e compactação.	m3		47,50	6,20 €	294,50 €	
						<b>294,50 €</b>
2- <u>PAVIMENTAÇÃO</u>						
2.1- Sub-base em solos seleccionados, satisfazendo o estipulado no C.E. e de acordo com os perfis transversais tipo, incluindo fornecimento, transporte e aplicação, com 0,15m após compactação						
- Em faixa de rodagem	m2	826,00				
- Em estacionamentos	m2	0,00				
		<b>826,00</b>	<b>826,00</b>	<b>5,20 €</b>	<b>4.295,20 €</b>	
2.2- Base em tout-venant com 0,15 m de espessura, após compactação e de acordo com os perfis transversais-tipo, incluindo fornecimento, transporte e aplicação.						
- Em faixa de rodagem	m2	826,00				
- Em estacionamentos	m2	0,00				
		<b>826,00</b>	<b>826,00</b>	<b>6,60 €</b>	<b>5.451,60 €</b>	
2.3- Camada de Regularização em Binder com 0,06m de espessura						
- Em faixa de rodagem	m2	826,00	826,00	3,00 €	2.478,00 €	
2.4- Camada de desgaste, satisfazendo ao estipulado no C.E. e de acordo com os perfis transversais-tipo, incluindo fornecimento, transporte e aplicação:						
2.4.1- Em betão betuminoso com 0,05 m de espessura, após compactação, incluindo rega de colagem.						
- Em faixa de rodagem	m2	826,00	<b>826,00</b>	7,80 €	6.442,80 €	
2.5- Repavimentação e arranjo das vias de acesso que ficarem degradadas com a execução das infra-estruturas do loteamento:	v9		1,00	1.500,00 €	1.500,00 €	
						<b>20.167,60 €</b>
3- <u>OBRAS ACESSÓRIAS</u>						
3.1- Fornecimento e execução de calçada miúda em pedra de vidro de calcário, incluindo camada de fundação.	m2	216,00	<b>216,00</b>	25,00 €	5.400,00 €	
3.2- Fornecimento e colocação de lancil em betão (recto e curvo), incluindo fundação de acordo com desenho de pomenor.						
3.2.1- Com 0,09m x 0,20m (Pomenor A - des. 7)		0,00	0,00	25,00 €	0,00 €	
Com 0,12m x 0,25m (Pomenores B e C des. 7 e 8)	m.	107,00	107,00	35,00 €	3.745,00 €	
						<b>9.145,00 €</b>
4- <u>EQUIPAMENTO DE SINALIZAÇÃO E SEGURANÇA</u>						
4.1- Marcas rodoviárias, incluindo pré-marcação:						
4.1.1- Linha branca descontinua (LBC 0 12)	ml		143,00	20,00 €	2.860,00 €	
						<b>2.860,00 €</b>
						<b>32.467,10 €</b>



**TABELA 2 ESTIMATIVA ORÇAMENTAL – REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS**

Designação do trabalho	Un.	Quantidades		Preço Unitário	Importâncias	
		Parciais	Totais		Parciais	Totais
<b>REDES DE ESGOTOS PLUVIAIS E DOMÉSTICOS (Fora do loteamento)</b>						
<b>1- MOVIMENTO DE TERRAS</b>						
1.1- Escavação para abertura de valas, incluindo entivação e rebaixamento do nível freático quando necessário						
- Para colector pluvial	m3	98,82				
- Para colector doméstico	m3	492,22				
		591,04	591,04	6,30 €	3.723,55 €	
1.2- Balbeação dos produtos escavados:						
- Volume do artº 1	m3	591,04				
- Empolamento de 10%	m3	59,10				
		650,14	650,14	1,90 €	1.235,27 €	
1.3- Aterro das valas, por camadas de 0,30 m de altura, devidamente regado e compactado, incluindo a baldeação:						
- Volume do artº 1	m3	591,04				
- Dedução dos colectores (pluvial)	m3	11,08				
- Dedução dos colectores (domésticos)	m3	14,40				
		565,56	565,56	3,90 €	2.205,68 €	
1.4- Carga e transporte das terras sobrantes a vazadouro.						
- Volume do artº 1.2	m3	650,14				
- Volume do artº 1.3	m3	565,56				
		64,58	84,58	3,20 €	270,67 €	
						7.435,17 €
<b>2- CANALIZAÇÕES E ACESSÓRIOS</b>						
2.1- Tubagens em PP CORROGADO SNS, assente, incluindo a ligação às caixas de visita.						
Domésticos						
a) Com Ø 250mm	m.	181,65	181,65	98,00 €	17.801,70 €	
b) Com Ø 315mm	m.	70,44	70,44	125,00 €	8.805,00 €	
Pluviais						
a) Com Ø 400mm	m.	88,23	88,23	205,00 €	18.087,15 €	
2.2- Caixas de visita de planta circular, incluindo soleira em betão simples, com tampas de ferro fundido, conforme NP-EN-124/D400 e de modelo usado pelos Serviços Municipalizados, e respectivo aro, refechamento de juntas de anéis interior e exteriormente.	un.	9,00	9,00	330,00 €	2.970,00 €	
2.3- Execução de sumidouros, de grades, completos e assentes, incluído ramal de ligação, com Ø 200 mm de betão, ao colector principal, num comprimento médio de 6,00 m e movimento de terras respectivo.	un.	2,00	2,00	103,00 €	206,00 €	
<b>3- TRABALHOS COMPLEMENTARES</b>						
3.1- Colector doméstico a desativar, incluindo						
todos os trabalhos inerentes.	vg	1,00	1,00	4.200,00 €	4.200,00 €	52.069,85 €
						59.505,02 €



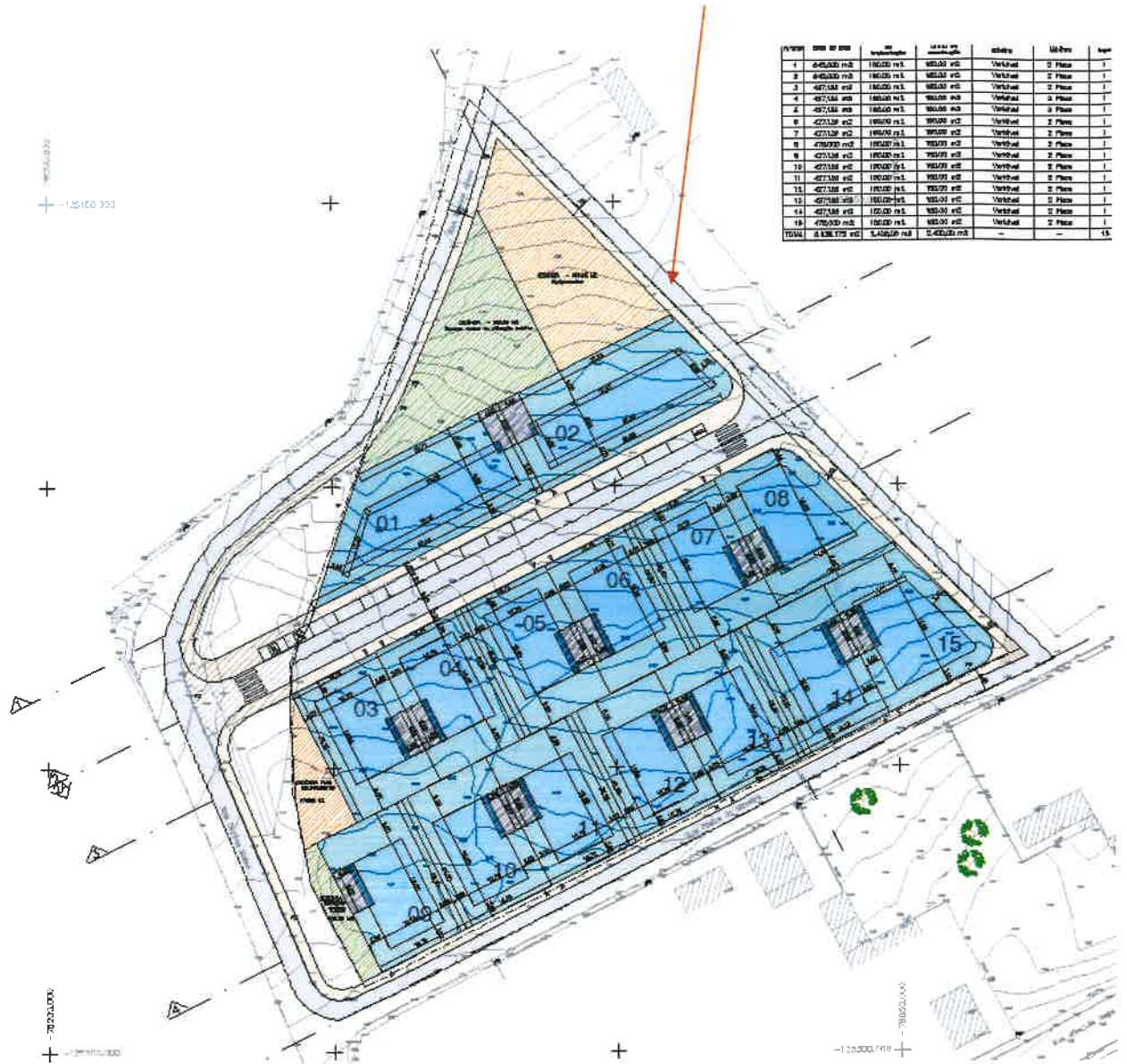
**TABELA 3 ESTIMATIVA ORÇAMENTAL – REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA**

Designação do trabalho	Un.	Dimensões			Quantidades Totais	Preço Unitário	Importâncias Totais
		Comp.	Larg.	Altura			
<b>REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS (Prolongamento da rede dos SMS)</b>							
1. MOVIMENTO DE TERRAS							
1.1 Escavação para abertura de valas, incluindo entivação e rebaixamento do nível freático, se necessário em terra compactada.	m3	339,00	0,65	0,8	176,28	13,80 €	2 432,66 €
1.2 Fornecimento e aplicação de areia ou terra cirandada proveniente das escavações para protecção das tubagens, incluindo a aquisição (se necessário), compactação e todos os trabalhos e meios acessórios.	m3	339,00	0,65	0,5	110,18	6,10 €	672,07 €
1.3 Aterro de valas, regado e compactado por camadas de 0,30 m de espessura incluindo todos os trabalhos e meios acessórios	m3	339,00	0,65	0,3	66,11	7,32 €	483,89 €
2. TUBAGENS E ACESSÓRIOS							
2.1 Fornecimento a aplicação Tubagem PEAD PE100 classe PN16, incluindo todos os trabalhos, conforme projecto de rede de abastecimento de águas: Ø 110mm	ml	339,00			339,00	22,50 €	7 627,50 €
2.2 Fornecimento a aplicação de acessórios em PEAD classe PN16, incluindo todos os trabalhos, componentes e acessórios, de rede de consumo doméstico:  Tês de canhões lisos, incluindo juntas de Gibault, assentes.	un.	2,00			2,00	88,00 €	176,00 €
2.4 Fornecimento e execução de maciços de betão C12/15 conforme peças desenhadas, incluindo todos os trabalhos e meios acessórios	un.	2,00			2,00	16,50 €	33,00 €
							<b>11.425,12 €</b>



**ANEXO II**

Arruamento confinante a Nascente – Objeto de contrato de urbanização




<b>Requerente:</b>	<b>Área:</b>	2100
<b>Local:</b>	<b>Data de Emissão:</b>	28/12/2021
<b>Freguesia:</b>	<b>Grãz nº.:</b>	
<b>Assunto:</b>	<b>Função/Dir.:</b>	

