

DSATS
A Secretária-Geral



Câmara Municipal da Moita
Gabinete do Presidente

07/03/07

Maria do Rosário Boleo
Adjunta da Secretária-Geral

Senhora Secretária – Geral da
Assembleia da República
Palácio de S. Bento
1249-068 Lisboa

REP. 381-X-2.º AL
DEP. Luís CARLOTO
MARQUES (PSD)

Sua referência
1130

Sua data
22-02-2007

Nossa referência
4706 / 07-02-26 / GP

04193 Data de expedição 07-03-07 12:21

Assunto: "Protocolos celebrados entre a Câmara Municipal da Moita e entidades privadas na expectativa da Revisão do respectivo Plano Director Municipal"

- Requerimento do Grupo Parlamentar PSD.

Excelência

Pelo presente, e em resposta ao solicitado no v/ ofício nº 1130, datado de 22 de Fevereiro de 2007, encarrega-me o Senhor Presidente da Câmara, de remeter em anexo, cópia autenticada dos Protocolos solicitados pelo Senhor Deputado Luis Carloto Marques.

A bem da verdade e relativamente à introdução do mesmo, permitam alertar / esclarecer para o facto de não estar prevista nenhuma "futura urbanização" de mais de 400 hectares.

Apresento a Vossa Excelência, Senhora Secretária-Geral, a expressão da minha mais alta consideração,

Á DAPLEN
07/03/07
A Directora de Serviços

O Chefe de Gabinete,

Álvaro Saraiva



07/03/07
Proc.º n.º 4
197331

.../...



CERTIDÃO

A presente, composta por 62 folhas é fotocópia dos originais dos protocolos, bem como dos respectivos anexos assinados entre o Município da Moita e:

- Município do Barreiro
- IMOMOITA-Soc. Imobiliária, SA
- MACLE-Soc. De Construções e Obras Públicas, Lda
- IMOMOITA e MACLE
- Município do Barreiro / MACLE /Rodrigues e Filipe, SA
- COMITUR – Soc. Gestora de Participações Sociais, SA
- José Manuel Marinho Pires da Costa
- Abílio de Jesus Ferreira Lagoa
- Badoca-Actividade Turísticas, Lda

Documentos estes arquivados nos Serviços desta Câmara Municipal.

Moita, 7 de Março de 2007

O Chefe de Gabinete do Presidente da Câmara

(Álvaro Saraiva)

PROTOCOLO



PREÂMBULO

A ligação rodoviária entre o IC 21 e a actual Estrada Nacional nº 11.2, constitui uma velha aspiração dos municípios do Barreiro e da Moita.

A concretização da referida ligação, irá permitir desde logo uma maior fluidez do tráfego automóvel entre os dois municípios, constituindo, no caso da Moita, uma alternativa na ligação ao actual IC 13 e, conseqüentemente, aos dois atravessamentos do Tejo, com especial relevância para a futura ligação à Ponte Barreiro/Chelas.

Com o presente protocolo, pretende-se, acima de tudo, assinalar a relevância que representa para os municípios e respectivas populações esta ligação e bem assim determinar o papel e responsabilidade dos signatários no desenvolvimento dos trabalhos.

Assim,

Entre Município do Barreiro, neste acto representado pelo Senhor Presidente da Câmara Pedro Alberto Correia de Andrade Canário,

E

Município da Moita, neste acto representado pelo Senhor Presidente da Câmara João José de Almeida, é celebrado o presente PROTOCOLO que se rege pelas disposições seguintes:

PRIMEIRA

Ambos os signatários reconhecem o relevante interesse publico que reveste a futura ligação rodoviária entre o IC 21 e a EN nº 11.2.

SEGUNDA

O Município da Moita assumirá a responsabilidade de desenvolver todos os trabalhos de elaboração de projecto e demais estudos necessários à execução da referida ligação.

TERCEIRA

A execução da referida ligação ficará a cargo dos futuros urbanizadores das áreas de atravessamento podendo o Município da Moita contratualizar, desde já, mediante protocolo, os termos e condições da respectiva execução.

QUARTA

Os Municípios signatários designarão dois técnicos em representação de cada um para acompanhamento dos trabalhos de elaboração do projecto, o qual será, ~~em~~ final, aprovado por ambas as Câmaras Municipais.

QUINTA

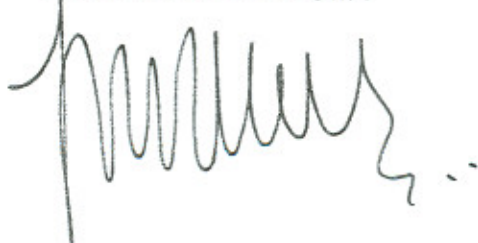
Os signatários desenvolverão todos os esforços para obter dos proprietários possuidores de terrenos não urbanizáveis a cedência daqueles que se mostrem necessários à execução das obras.

Moita, Paços do Concelho, aos 29 de Maio de 2000

O MUNICÍPIO DO BARREIRO



O MUNICÍPIO DA MOITA





CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA

GABINETE DO PRESIDENTE

PROTOCOLO

Entre,

1º - **CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA**, representada, nos termos legais pelo respectivo Presidente **Sr. João José de Almeida**, que outorga em execução da deliberação tomada em reunião de 20 de Setembro de dois mil, adiante designada por PRIMEIRA CONTRAENTE e

2º- **IMOMOITA - Sociedade Imobiliária, S.A.**, contribuinte fiscal nº503.483.761, com sede em Rua Manuel Tiago, 113, Montijo, adiante designado por SEGUNDA CONTRAENTE

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, O PROTOCOLO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

PRIMEIRA

A SEGUNDA CONTRAENTE é dona e legítima possuidora dos seguintes prédios:

- a) prédio rústico sito em Quinta das Fontainhas, freguesia de Baixa da Banheira, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº5951 a fls. 9v., do Livro B-20 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2º secção G-parte, conforme planta em anexo.
- b) prédio rústico sito em Alto da Moita, freguesia da Moita, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº02651/231195 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 31º secção F-parte, conforme planta em anexo.
- c) prédio rústico sito em Alto da Moita (a sul da linha da C.P.), freguesia da Moita, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita, sob o nº 4348, fls. 53v., do Livro B-15 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 1º secção G, conforme planta em anexo.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

SEGUNDA

1. Visando promover o aproveitamento urbanístico do prédio identificado na alínea a) da cláusula anterior a SEGUNDA CONTRAENTE pretende desenvolver uma operação de loteamento urbano, cujo pedido não foi ainda formulado uma vez que o referido prédio não se encontra classificado no Plano Director Municipal da Moita como urbano ou urbanizável.

2. O prédio identificado na alínea b) da clausula primeira encontra-se actualmente classificado como solo urbano industrial de expansão.

TERCEIRA

No âmbito dos estudos de revisão do Plano Director Municipal da Moita constitui intenção da Primeira Contraente classificar o prédio identificado na alínea a) da clausula primeira como solo urbano de finalidades habitacionais de comércio e serviços, na base dos seguintes parâmetros urbanísticos globais:

a) Índice de Utilização Bruto - 0.7 (sobre o prédio identificado na alínea a) da cláusula primeira);

QUARTA

Pelo presente protocolo a Segunda Contraente cede à Primeira , a título gratuito, livre de ónus ou encargos, para instalação de um complexo desportivo municipal os prédios rústicos identificados nas alíneas b) e c) da clausula primeira.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA

GABINETE DO PRESIDENTE

QUINTA

Para além da cedência referida na cláusula anterior a Segunda Contraente compromete-se ainda a executar as obras constantes do anexo A, bem como executar, de acordo com o projecto a elaborar, a Via de Ligação entre o IC 21 e a Estrada Nacional 11-2, em conjunto com a MACLE, no que respeita aos troços compreendidos nas suas propriedades, bem como compartilhar nas despesas de execução correspondentes aos troços nelas não compreendidos.

SEXTA

Para além das obras constantes da cláusula anterior, a Segunda Contraente obriga-se a ceder à Primeira Contraente, a título gratuito, livre de ónus, encargos e quaisquer responsabilidades, o prédio urbano composto de moradia, a que corresponde o alvará de licença de utilização nº 063, de 31.03.2000, bem como a área envolvente, enquadrado no espaço verde de uso colectivo, com a área mínima de 3ha destinado à Quinta Ecológica.

SÉTIMA

1. A execução das obras enumeradas na clausula 5ª compreende a elaboração dos respectivos projectos, a aprovar pela PRIMEIRA CONTRAENTE e pelas entidades que tiverem de se pronunciar, nos termos da lei.
2. A SEGUNDA CONTRAENTE vincula-se a proceder a todas as correcções e alterações aos projectos referidos no número anterior que lhe forem comunicadas quer pela PRIMEIRA quer pelas restantes entidades consultadas.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

OITAVA

As obras previstas no presente protocolo deverão ser realizadas no prazo fixado para a realização das obras de urbanização que vierem a ser tituladas por Alvará referentes ao prédio identificado na alínea a) da clausula primeira, podendo, mediante acordo expresso, e se razões de interesse público o justificarem, ter lugar antes do início destas.

NONA

1. A PRIMEIRA CONTRAENTE disporá, quanto à realização pela SEGUNDA das obras previstas no presente protocolo, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.

2. A PRIMEIRA CONTRAENTE poderá, sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização das obras previstas no presente protocolo não está a obedecer aos projectos aprovados e condições fixadas, ordenar à SEGUNDA que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

DÉCIMA

À recepção das obras previstas no presente protocolo aplicar-se-á o disposto no artigo 50º do Decreto-Lei nº448/91 de 29 de Novembro ou legislação que lhe suceder

DÉCIMA PRIMEIRA

O presente protocolo produz os seus efeitos após a publicação da revisão do Plano Director Municipal da Moita, caducando nos seguintes casos:

- a) Se o Plano Director Municipal da Moita que vier a ser publicado não classificar o prédio objecto do presente protocolo e identificado na alínea a) da clausula primeira como solo urbano.
- b) Com a recepção definitiva das obras constantes do presente protocolo.
- c) Se o Plano Director Municipal da Moita que vier a ser publicado estipular parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos na cláusula 3ª.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

DÉCIMA SEGUNDA

Qualquer alteração ao presente protocolo só será válida se resultar de acordo expresso entre as partes, a qual tomará a forma de aditamento.

DÉCIMA TERCEIRA

1. O presente protocolo não prejudica nem substitui quaisquer prescrições unilateralmente impostas pela PRIMEIRA CONTRAENTE em sede de procedimento administrativo de licenciamento de operações de loteamento, de obras de urbanização ou de edificação, nos termos da legislação aplicável.

2. O presente protocolo não substitui nem prejudica igualmente qualquer contrato de urbanização que venha a ser celebrado entre os contraentes e terceiros nos termos do art. 25º do D.L. nº 448/91 de 29 de Novembro ou de legislação que lhe suceder.

DÉCIMA QUARTA

O presente protocolo não substitui nem prejudica eventuais pedidos de viabilidade ou de informação prévia que a SEGUNDA CONTRAENTE deva fazer em sede de procedimento administrativo de licenciamento de operação de loteamento, obras de urbanização ou edificação.

DÉCIMA QUINTA

As CONTRAENTES acordam que enquanto vigorar a condição suspensiva estipulada na cláusula 11º, o presente protocolo não é constitutivo de quaisquer direitos.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

DÉCIMA SEXTA

No caso de transmissão total ou parcial a qualquer título por parte da SEGUNDA CONTRAENTE, do prédio objecto do presente protocolo, este assegurará a adesão formal do terceiro adquirente aos termos e conteúdo do presente protocolo.

DÉCIMA SÉTIMA

Os contraentes acordam em submeter a futura operação urbanística, a levar a efeito no prédio identificado na alínea a) da cláusula 1ª, a um contrato de urbanização no qual serão definidas, além de outras, as compensações e contrapartidas, bem como a área de construção a edificar naquele prédio, em resultado da execução das obras previstas no anexo A, e das cedências constantes das cláusulas 4ª e 6ª do presente protocolo.

Feito na Moita aos dez de Outubro do ano de dois mil

A PRIMEIRA CONTRAENTE

A SEGUNDA CONTRAENTE



ANEXO A

RECINTO DESPORTIVO – JUNCALINHO, MOITA

1. Especificações Gerais

1.1 Critérios Funcionais

Pretende-se um espaço com áreas amplas vocacionadas para a prática de diversas actividades desportivas, devendo ser seguidas todas as indicações e recomendações do INSTITUTO NACIONAL DO DESPORTO.

1.2 Dimensionamento

- 1.2.1 **Campo de jogos relvado** com uma área recomendável de jogo de 68x105m (área de jogo normal) e respectivas zonas de segurança;
- 1.2.2 **Campo de treinos** com uma área mínima de 55x90m e respectivas zonas de segurança;
- 1.2.3 **Bancadas Laterais e de Topo** no campo de jogos relvado com capacidade para 3000 lugares sentados;
- 1.2.4 **Espaços de apoio técnico e balneários** com uma área útil de cerca de 500 m²;
- 1.2.5 **Viveiros de relva** com uma área mínima de 1500 m²;

2. Outras Especificações

- A área de apoio técnico deverá localizar-se entre o campo de jogos relvado e o campo de treinos;
- O campo de jogos relvado deverá ter iluminação apropriada;
- O espaço deverá ser fechado, com acesso limitado;
- Deverá ainda ter boa acessibilidade e número de lugares de estacionamento suficientes para este tipo de equipamento;



- A elaboração do projecto deverá ser acompanhada pelos serviços técnicos da Câmara Municipal da Moita, devendo o mesmo respeitar todas as indicações e recomendações do INSTITUTO NACIONAL DE DESPORTO ao qual deverá ser submetido a apreciação;
- O projecto deverá também respeitar a servidão imposta a vias férreas devendo ser submetido a apreciação da REFER, entidade competente;
- Dada a actual topografia do terreno, deverá a zona envolvente ao campo ser devidamente tratada, nomeadamente no que respeita à regularização e consolidação das encostas (escarpas) existentes

ANEXO : Planta com limite das propriedades



[Handwritten signature]

(1) Prédio descrito na alínea b) da cláusula primeira do Protocolo

Inscrito na Conservatória do Registo Predial da Moita com o nº 02651/231195

Inscrito na Matriz sob o Artigo 31, Secção F - parte

Área: 58.080 m²

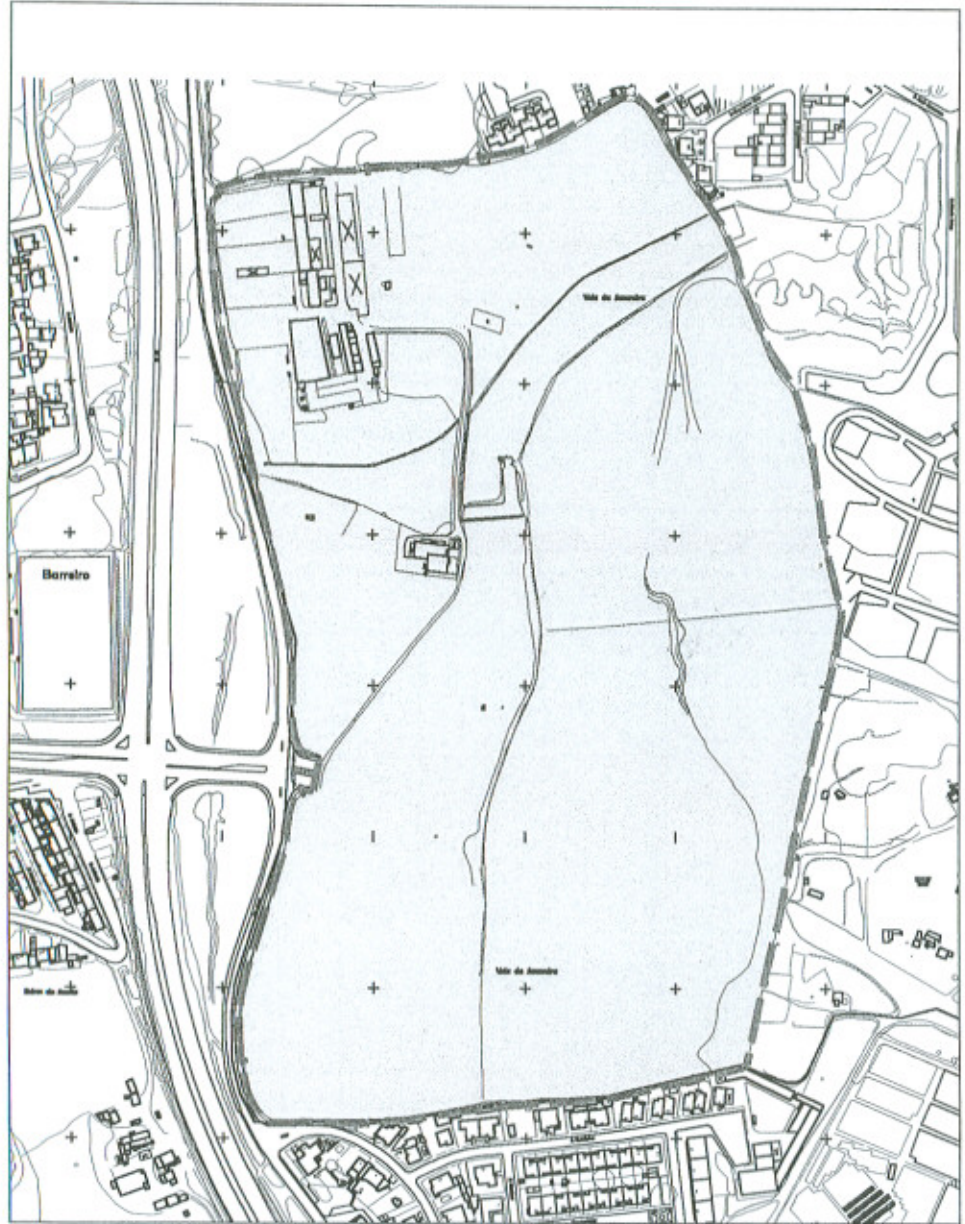
(2) Prédio descrito na alínea c) da cláusula primeira do Protocolo

Inscrito na Conservatória do Registo Predial da Moita com o nº 4348, a fls. 53 v. do livro B-15

Inscrito na Matriz sob o Artigo 1, Secção G

Área: 9.880 m²

— — — — — Limites das propriedades



NORTE

Prédio descrito na alínea a) da cláusula primeira do Protocolo
Inscrito na Conservatória do Registo predial da Moita com o nº 5951 a fls 9 vº LB20
Inscrito na Matriz sob o artigo 2, Seccção G - parte (Freguesia da Baixa da Banheira)

Área: 224.000 m²

--- Limites da propriedade

escala 1:5000

13/62

Handwritten signature



Escala 1:25.000

Localização das Propriedades

14/62



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA

GABINETE DO PRESIDENTE

PROTOCOLO

Entre,

1º - **CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA**, representada, nos termos legais pelo respectivo Presidente **Sr. João José de Almeida**, que outorga em execução da deliberação tomada em reunião de 20 de Setembro de dois mil, adiante designada por PRIMEIRA CONTRAENTE e

2º- **MACLE - Sociedade de Construções e Obras Públicas, Lda.**, contribuinte fiscal nº 502.270.080, com sede na Av. dos Fuzileiros Navais, nº57-A, Barreiro, adiante designado por SEGUNDA CONTRAENTE
FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, O PROTOCOLO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

PRIMEIRA

A SEGUNDA CONTRAENTE é dona e legítima possuidora dos seguintes prédios:

- a) prédio rústico sito em Quinta da Migalha, freguesia de Alhos Vedros, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº1240 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 33º secção M.
- b) prédio rústico sito em Brejos Faria, freguesia de Baixa da Banheira, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº1410 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo 16º secção J.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

SEGUNDA

1. Visando promover o aproveitamento urbanístico do prédio identificado na alínea a) da cláusula anterior a SEGUNDA CONTRAENTE pretende desenvolver uma operação de loteamento urbano, cujo pedido não foi ainda formulado uma vez que o referido prédio não se encontra classificado no Plano Director Municipal da Moita como urbano ou urbanizável.

TERCEIRA

No âmbito dos estudos de revisão do Plano Director Municipal da Moita constitui intenção da Primeira Contraente classificar o prédio identificado na alínea a) da cláusula primeira como solo urbano de finalidades habitacionais de comércio e serviços, na base dos seguintes parâmetros urbanísticos globais:

- a) Índice de Utilização Bruto - 0.4;

QUARTA

Pelo presente protocolo a Segunda Contraente cede à Primeira, a título gratuito, livre de ónus ou encargos, para construção do futuro Parque Urbano Municipal, toda a área não urbanizável contida nos prédios a) e b) identificados em anexo.

QUINTA

Para além da cedência referida na cláusula anterior a Segunda Contraente obriga-se a executar, de acordo com o projecto a elaborar, a Via de Ligação entre o IC 21 e a Estrada Nacional 11-2, em conjunto com a IMOMOITA, no que respeita aos troços compreendidos nas suas propriedades, bem como participar nas despesas de execução correspondentes aos troços nelas não compreendidos.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

SEXTA

A obrigação de comparticipação assumida na cláusula anterior compreende igualmente a elaboração dos respectivos projectos.

SÉTIMA

As obras previstas no presente protocolo deverão ser realizadas no prazo fixado para a realização das obras de urbanização, que vierem a ser tituladas por Alvará, referentes ao prédio identificado na alínea a) da cláusula primeira, podendo, mediante acordo expresse, e se razões de interesse público o justificarem, ter lugar antes do início destas.

OITAVA

1. A PRIMEIRA CONTRAENTE disporá, quanto à realização pela SEGUNDA das obras previstas no presente protocolo, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.

2. A PRIMEIRA CONTRAENTE poderá, sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização das obras previstas no presente protocolo não está a obedecer aos projectos aprovados e condições fixadas, ordenar à SEGUNDA que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

NONA

À recepção das obras previstas no presente protocolo aplicar-se-á o disposto no artigo 50º do Decreto-Lei nº448/91 de 29 de Novembro ou legislação que lhe suceder.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

DÉCIMA

O presente protocolo produz os seus efeitos após a publicação da revisão do Plano Director Municipal da Moita, caducando nos seguintes casos:

- a) Se o Plano Director Municipal da Moita que vier a ser publicado não classificar o prédio objecto do presente protocolo e identificado na alínea a) da cláusula primeira como solo urbano.
- b) Se o Plano Director Municipal da Moita que vier a ser publicado estipular parâmetros urbanísticos inferiores aos estabelecidos na cláusula terceira.

DÉCIMA PRIMEIRA

Qualquer alteração ao presente protocolo só será válida se resultar de acordo expresso entre as partes, a qual tomará a forma de aditamento.

DÉCIMA SEGUNDA

1. O presente protocolo não prejudica nem substitui quaisquer prescrições unilateralmente impostas pela PRIMEIRA CONTRAENTE em sede de procedimento administrativo de licenciamento de operações de loteamento, de obras de urbanização ou de edificação, nos termos da legislação aplicável.
2. O presente protocolo não substitui nem prejudica igualmente qualquer contrato de urbanização que venha a ser celebrado entre os contraentes e terceiros nos termos do art. 25º do D.L. nº 448/91 de 29 de Novembro ou de legislação que lhe suceder.

DÉCIMA TERCEIRA

O presente protocolo não substitui nem prejudica eventuais pedidos de viabilidade ou de informação prévia que a SEGUNDA CONTRAENTE deva fazer em sede de procedimento administrativo de licenciamento de operação de loteamento, obras de urbanização ou edificação.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

DÉCIMA QUARTA

As CONTRAENTES acordam que enquanto vigorar a condição suspensiva estipulada na cláusula décima, o presente protocolo não é constitutivo de quaisquer direitos.

DÉCIMA QUINTA

No caso de transmissão total ou parcial a qualquer título por parte da SEGUNDA CONTRAENTE, do prédio objecto do presente protocolo, este assegurará a adesão formal do terceiro adquirente aos termos e conteúdo do presente protocolo.

Feito na Moita aos dez de Outubro do ano de dois mil

A PRIMEIRA CONTRAENTE

A SEGUNDA CONTRAENTE



(a) Prédio rústico, designado por Quinta da Migalha, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita com o nº 1240, Freguesia de Alhos Vedros.

Inscrito na respectiva matriz sob o artigo 33, Secção M

Área aproximada: 30 hectares

(b) Prédio rústico, designado por Brejos Faria, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº 1410, Freguesia da Baixa da Banheira.

Inscrito na respectiva matriz sob o Artigo 16, Secção J

Área aproximada: 13,5 hectares

 Limites das propriedades

20/6/2

Handwritten signature or initials in the top left corner.



Vila da Moita - 1:10.000
Proposta para o traçado da via Circular Externa à Vila da Moita entre o I.C. 21 e a E.N. 11-2

ESCALA 1:10.000

29/62



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

ACORDO

A Câmara Municipal da Moita celebrou com a Câmara Municipal do Barreiro, em 29 de Maio de 2000, um protocolo no qual ficaram definidas as responsabilidades de ambos os municípios na execução da futura ligação rodoviária entre o IC 21 e a actual Estrada Nacional 11.2.

De acordo com a clausula terceira do referido protocolo ficou a CMM incumbida de contratualizar, desde já, com os futuros urbanizadores os termos e condições de execução da referida ligação.

Assim, no dia 20 de Setembro do corrente ano a CMM deliberou celebrar com a IMOMOITA, S.A. e MACLE, Lda. um protocolo no qual se define, sob condição resolutiva, o tipo e volume de ocupação do solo, bem como a filosofia geral e contrapartidas das futuras urbanizações a levar a cabo nas respectivas propriedades.

Dando concretização aos princípios e obrigações assumidas, quer no protocolo celebrado com a Câmara Municipal do Barreiro quer com os protocolos celebrados com as empresas acima referidas, importa agora definir o quadro de responsabilidades dos signatários na execução efectiva da futura ligação rodoviária IC21-EN11.2, de ora em diante apenas CREM

Assim, entre,

MUNICÍPIO DA MOITA, neste acto representado pelo Senhor Presidente da Câmara Sr. João José de Almeida como 1ª contraente;

IMOMOITA – Sociedade Imobiliária, S.A, pessoa colectiva nº 503.483.761, com sede em Rua Manuel Tiago, 113, Montijo, neste acto representada pelo Sr. Tiago Manuel Da Nóbrega Themudo Gallego e pelo Sr. Teodoro Bartolomeu Neto Gomes Alho, na qualidade de Administradores, como 2ª Contraente;

MACLE – Sociedade de Construção e Obras Públicas, Lda., pessoa colectiva nº502.270.080, com sede em Av. dos Fuzileiros Navais, nº 57-A, Barreiro, neste acto representada pelo Sr. José Alves Rodrigues, na qualidade de Sócio-Gerente, como 3ª Contraente;

é celebrado o presente ACORDO, que se rege pelas disposições seguintes:



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

Clausula Primeira

A execução do projecto e dos demais estudos revelados necessários para execução da CREM ficam a cargo do 2º e 3º contraente que repartirão entre si os custos respectivos.

Clausula Segunda

A equipa projectista será escolhida pelos 2º e 3º contraentes após parecer vinculativo da 1ª contraente.

Clausula Terceira

Para os efeitos previstos na clausula anterior os 2º e 3º contraentes remeterão ao 1º contraente, antes da adjudicação, os currículos das respectivas equipas, devendo a 1º outorgante pronunciar-se no prazo máximo de 10 dias úteis contados da remessa daqueles elementos.

Clausula Quarta

O projecto de execução será aprovado pelo 1º contraente e constitui condição indispensável para o início dos trabalhos os quais, atendendo à natureza da obra, não ficam sujeitos a qualquer tipo de licenciamento municipal.

Clausula Quinta

O 1º contraente assegurará o controlo técnico e fiscalização da obra nos termos previstos no regime jurídico de empreitadas de obras públicas.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA
GABINETE DO PRESIDENTE

Clausula Sexta

Os 2º e 3º contraentes obrigam-se a executar os troços da CREM, compreendidos nas suas propriedades, a suas expensas.

Clausula Sétima

Os 2º e 3º contraentes executarão ainda os troços da CREM não compreendidos nas suas propriedades, beneficiando de uma redução das Taxas de Urbanização equivalente ao montante total dessas mesmas obras.

Clausula Oitava

Havendo lugar a expropriações, os encargos daí resultantes constituem obrigações do 1º contraente ou da Câmara Municipal do Barreiro conforme os casos.

Feito na Moita aos dez de Outubro de dois mil

A PRIMEIRA CONTRAENTE

A SEGUNDA CONTRAENTE

A TERCEIRA CONTRAENTE



**PRINCÍPIOS ORIENTADORES PARA A ELABORAÇÃO DO ESTUDO
URBANÍSTICO DE CONJUNTO DAS UOPG's 113 DO PDM DO BARREIRO
E UOPG 3 DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM DA MOITA**

PREÂMBULO

A publicação do Decreto-Lei nº380/99, de 22 de Setembro, sobre as bases da política de ordenamento do território e urbanismo, e do regime da elaboração dos instrumentos de gestão territorial, veio criar novas soluções e possibilidades da programação do planeamento territorial de base intermunicipal.

Referimo-nos, concretamente, ao Plano Intermunicipal de Ordenamento de Território com instrumento de desenvolvimento territorial que assegura a articulação entre os diversos níveis de planeamento, no caso das áreas territoriais que, pela interdependência dos seus elementos estruturais, necessitam de uma programação, execução e coordenação integrada.

Vistos, agora fora da sua dimensão formal, particularmente no que respeita à sua vinculatividade, estes planos de ordenamento apresentam vantagens interessantes no que respeita à definição de estratégias intermunicipais de protecção ambiental, da coordenação e elaboração dos projectos de redes, equipamentos e infraestruturas primárias e secundárias da distribuição das actividades económicas, da fixação de objectivos a prazo da ocupação territorial e sobretudo do estabelecimento de objectivos em matéria de investimento em equipamentos e serviços públicos.

Dentro desta linha de raciocínio, constitui desiderato dos signatários Câmara Municipal do Barreiro e Câmara Municipal da Moita, estabelecer programas de cooperação intermunicipal em diversas áreas das políticas públicas e, em particular, no domínio do planeamento e ordenamento territorial.

Neste contexto, as Câmaras Municipais do Barreiro e da Moita celebraram, em 29.05.2000, um Protocolo relativamente à elaboração dos estudos e construção futura da ligação do IC 21 – EN nº 11-2, designada CREM (Circular Regional Externa da Moita) nos termos do qual o Município da Moita promoverá a coordenação da elaboração dos estudos e a execução futura da referida ligação. Ficou igualmente consignado que a execução dessa ligação ficaria a cargo dos futuros urbanizadores, podendo o Município da Moita contratualizar, mediante protocolo a celebrar com aqueles, os termos e condições da respectiva execução.

Assim, foi celebrado, entre a Câmara Municipal da Moita e vários particulares, um Protocolo segundo o qual estes assumem a execução da CREM, no que respeita às áreas de intervenção urbanística em que são directamente interessados, devendo ainda executar os troços não compreendidos nas respectivas propriedades, nos termos consignados no regime jurídico das operações de loteamento (art. 13º , nº2, do DL nº448/91. de 29/11, actualmente art. 25º, nº3, do DL nº177/01. de 04/06).

A presente iniciativa inscreve-se, pois, no quadro de cooperação que vem sendo desenvolvido entre os dois municípios e, bem assim, nas vantagens que os sistemas de cooperação na elaboração e execução dos instrumentos de planeamento podem proporcionar a todos os operadores do fenómeno urbanístico.

Assim,

Entre,

PRIMEIRO: Município do Barreiro, pessoa colectiva de direito público nº680011412, neste acto representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Sr. Emidio Branco Xavier;

SEGUNDO: Município da Moita, pessoa colectiva de direito público nº680009060, neste acto representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Sr. João Manuel de Jesus Lobo;

TERCEIRO: MACLE – Sociedade de Construção e Obras Públicas Barreirense, S. A., pessoa colectiva de direito privado com o nº502270080 e sede na Quinta das Rebelas, Lote 31, Palhais, Barreiro;

QUARTO: Rodrigues & Filipe, S. A., pessoa colectiva de direito privado nº500990654 e sede na Quinta das Rebelas, Lote 31, Palhais, Barreiro, ambos representados pelo Presidente do Conselho de Administração, Sr. José Alves Rodrigues;

são ajustados os seguintes princípios orientadores:

PRIMEIRO

Todos os signatários reconhecem de relevante interesse público a realização de um estudo urbanístico de conjunto para as parcelas de terreno identificadas na planta anexa, que correspondem às UOPG's 113 do PDM do Barreiro e UOPG 3 do projecto de revisão do PDM da Moita.

SEGUNDO

1. O estudo anteriormente referido terá como objectivo central a planificação e coordenação da incidência global dos projectos de redes, equipamentos, infraestruturas e distribuição das actividades económicas.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o estudo incorporará, além do zonamento e da planta de condicionantes, o desenho urbano reflectindo a definição dos espaços públicos, de circulação, de estacionamento, dos alinhamentos e implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, e ainda, a localização dos equipamentos e espaços verdes.

TERCEIRO

1. O referido estudo será executado por equipa técnica contratada directamente e a expensas dos 3º e 4º contraentes.
2. Os Municípios do Barreiro e Moita, designarão dois técnicos devidamente habilitados a quem caberá fazer o acompanhamento da evolução dos trabalhos, bem como, assegurar a observância das orientações municipais no desenvolvimento dos mesmos.

QUARTO

Os signatários acordam, como carácter meramente indicativo, um prazo de seis meses para a execução do estudo supra referido.

QUINTO

O estudo referido constituirá base de referência para todos os Planos Municipais de Ordenamento do Território e bem assim das operações urbanísticas que aí se vierem a desenvolver em cada um dos Municípios.

SEXTO

As signatárias Câmara Municipal do Barreiro e Câmara Municipal da Moita, prestarão toda a colaboração aos 3º e 4º outorgantes na elaboração do estudo fornecendo, designadamente, toda a base cartográfica em seu poder, bem como, todos os estudos e ou programas previstos para as parcelas em causa.

Barreiro, 27 de Agosto de 2002

Câmara Municipal do Barreiro

Câmara Municipal da Moita

MACLE, S.A. / Rodrigues & Filipe, S.A.



Câmara Municipal da Moita

PROTOCOLO

PREAMBULO

Por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tomada em sessão de 25 de Setembro de 1998, foi aprovado o Plano de Urbanização do Pinhal do Forno.

O referido Plano de Urbanização não foi ratificado pela Administração Central nem publicado.

Tal Plano regula a construção urbana no prédio denominado Pinhal da Arroteia e do Forno sito na freguesia da Alhos Vedros, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o numero 627/240387 e inscrito na respectiva matriz sob parte do artigo 1, Secção F – F1, de que a segunda contraente é proprietária e legitima possuidora.

No quadro das futuras cedências que deveriam ocorrer por efeito do processo de urbanização do terreno supra identificado, a Câmara Municipal da Moita, obteve, antecipadamente, uma parte desse terreno para aí construir um cemitério municipal.

O referido equipamento foi construído no terreno da segunda contraente e razões de interesse publico ditaram que a sua utilização se iniciasse bem antes da publicação do PU do Pinhal do Forno tal como ficara acordado.

O processo de revisão do Plano Director Municipal da Moita está a entrar na sua fase final, prevendo-se, para breve, o inicio da discussão pública, a qual irá decorrer, de acordo com as normas legais em vigor, por um período de 60 dias.

Conhecidas que são, no essencial, as opções municipais em termos de planeamento e ordenamento do território que constam da proposta do novo plano, poder-se-á concluir, desde já, que tais opções contrastam, inequivocamente, com o formato, modelo e opções constantes da proposta de Plano de Urbanização do Pinhal do Forno o qual foi objecto de deliberações da Câmara e da Assembleia Municipal.

Importa, pois, no espirito da boa fé e da cooperação entre a Administração e os particulares, promover a conciliação dos interesses do proprietário, os quais, se reconhece, se sustentam em legitimas expectativas criadas, e o interesse publico subjacente a um novo modelo de ordenamento territorial que se pretende para o espaço abrangido pela proposta de Plano de Urbanização do Pinhal do Forno.

Nessa medida afigura-se-nos razoável encarar a transferência, na medida do possível, da edificabilidade proposta no Plano de Urbanização do Pinhal do Forno para o espaço

28/62



Câmara Municipal da Moita

abrangido pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão nº7 da proposta de PDM através da consignação de um ligeiro aumento do índice de utilização inicialmente admitido criando-se um quadro de contrapartidas que se nos revelam ajustadas a situação presente.

Assim, entre,

1º - **CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA**, representada, nos termos legais pelo respectivo Presidente, **Senhor João Manuel de Jesus Lobo**, que outorga em execução da deliberação tomada em reunião de dezanove de Fevereiro de dois mil e três, adiante designada por PRIMEIRA CONTRAENTE e

2º - **COMITUR – Sociedade Gestora de Participações Sociais, S.A.**, contribuinte fiscal nº500067961, com sede em Rua de São Caetano, nº4, Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o nº43058, representada neste acto pelo seu administrador, Sr. Dr. João Fraga de Azevedo Charters Monteiro, adiante designado por SEGUNDA CONTRAENTE

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, O PROTOCOLO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

PRIMEIRA

A SEGUNDA CONTRAENTE é dona e legitima possuidora dos seguintes prédios:

- a) Prédio misto, denominado Quinta da Fonte da Prata, sito na freguesia de Alhos Vedros, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o número 629/240387, da freguesia de Alhos Vedros e inscrito na matriz rústica sob parte do artigo 1, Secção V e na matriz predial urbana sob os artigos 392, 393, 394, 407, 446 e 1473, todos da freguesia de Alhos Vedros;
- b) Prédio rústico, denominado Quinta da Fonte da Prata, sito na freguesia de Alhos Vedros, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o número 172/100186, da freguesia de Alhos Vedros e inscrito na respectiva matriz rústica sob parte do artigo 1, Secção V;
- c) Prédio rústico denominado Pinhal da Arroteia e do Forno, sito na freguesia de Alhos Vedros, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o número 627/240387 e inscrito na respectiva matriz rústica sob parte do artigo 1, Secção F – F1.



CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA

SEGUNDA

1. Visando promover o aproveitamento urbanístico dos prédios identificados nas alíneas a) e b) da cláusula anterior a SEGUNDA CONTRAENTE pretende desenvolver uma operação de loteamento urbano, cujo pedido não foi ainda formulado uma vez que os referidos prédios não se encontram classificados no Plano Director Municipal da Moita como urbanos.
2. O prédio identificado na alínea c) da cláusula primeira encontra-se actualmente abrangido pelo Plano de Urbanização do Pinhal do Forno o qual não é eficaz porquanto não chegou a ser publicado.

TERCEIRA

1. No âmbito dos estudos de revisão do Plano Director Municipal da Moita constitui intenção da Primeira Contraente classificar os prédios identificados nas alínea a) e b) da cláusula primeira como solos de urbanização programada com utilização habitacional e de usos múltiplos.
2. Os referidos prédios integrarão a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão nº7 a qual se caracteriza pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Objectivos urbanísticos

A área abrangida por esta unidade operativa deverá constituir um espaço de reserva para a implementação de acções de carácter estratégico nomeadamente através da construção de um "Parque de Empresas", a que se refere a Carta Estratégica da Moita, no sentido de valorizar a integração metropolitana e revitalizar a estrutura económica e social do município.

b) Condições e parâmetros urbanísticos

- b.1) Esta área poderá ser ocupada com actividades, equipamentos colectivos de nível municipal ou supra municipal, e habitação.
- b.2) As condições e parâmetros urbanísticos serão definidos através de plano de pormenor tendo como referência a Carta Estratégica da Moita, não podendo o IUB ultrapassar os 0,55 acrescido de 10% para varandas balançadas e alpendres.
- b.3) A área localizada entre a via de ligação Moita - Alhos Vedros, antiga EN 11 e a caldeira da Moita deverá ser destinada a espaço verde publico e respectivos equipamentos colectivos.



Câmara Municipal da Moita

QUARTA

Na convicção de que os prédios identificados nas alíneas a) e b) da cláusula primeira irão ser classificados no Plano Director Municipal, que se encontra em processo de revisão, como solos urbanos e com os parâmetros referidos na cláusula anterior, a Segunda Contraente obriga-se a:

- a) ceder à Primeira Contraente, a título gratuito, livre de ónus ou encargos, uma parcela de terreno com a área aproximada de 64 hectares conforme melhor se assinala na planta em anexo que depois de rubricada integra o presente protocolo.
- b) participar ou executar o arranjo interior das rotundas actualmente em construção na antiga EN 11, bem como os respectivos projectos até ao limite máximo de 300.000 euros.
- c) aceitar que no âmbito do loteamento a executar nos prédios identificados nas alíneas a) e b) da cláusula primeira a área localizada entre a via de ligação Moita - Alhos Vedros, antiga EN 11 e a caldeira da Moita seja destinada a espaço verde público e respectivos equipamentos colectivos.

QUINTA

Os trabalhos referidos na alínea b) da cláusula anterior terão início após a publicação do Plano Director Municipal, actualmente em revisão, de acordo com a programação que os contraentes vierem a estabelecer.

SEXTA

1. A PRIMEIRA CONTRAENTE disporá, quanto à realização pela SEGUNDA das obras previstas no presente protocolo, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
2. A PRIMEIRA CONTRAENTE poderá, sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização das obras previstas no presente protocolo não está a obedecer aos projectos aprovados e condições fixadas, ordenar à SEGUNDA que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respectivo prazo.



Câmara Municipal da Moita

SÉTIMA

À recepção das obras previstas no presente protocolo aplicar-se-á o disposto no artigo 87º do DL nº555/99 de 16 de Dezembro.

OITAVA

O presente protocolo produz os seus efeitos após a publicação da revisão do Plano Director Municipal da Moita na condição de os prédios identificados nas alíneas a) e b) da cláusula primeira virem a ser classificados como solo urbano e desde que os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos mesmos não sejam inferiores ao limite superior estabelecido em b2 da alínea b) da cláusula 3ª, caducando com o pagamento da quantia referida na alínea b) da cláusula 4ª.

NONA

Qualquer alteração ao presente protocolo só será válida se resultar de acordo expreso entre as partes, a qual tomará a forma de aditamento.

DÉCIMA

1. O presente protocolo não prejudica nem substitui quaisquer prescrições unilateralmente impostas pela PRIMEIRA CONTRAENTE em sede de procedimento administrativo de licenciamento ou autorização de operações de loteamento, de obras de urbanização ou de edificação, nos termos da legislação aplicável.
2. O presente protocolo não substitui nem prejudica igualmente qualquer contrato de urbanização que venha a ser celebrado entre os contraentes e terceiros nos termos da legislação aplicável

DÉCIMA PRIMEIRA

O presente protocolo não substitui nem prejudica eventuais pedidos de viabilidade ou de informação prévia que a SEGUNDA CONTRAENTE deva fazer em sede de procedimento administrativo de licenciamento ou autorização de operação de loteamento, obras de urbanização ou edificação.



Câmara Municipal da Moita

DÉCIMA SEGUNDA

As CONTRAENTES acordam que enquanto vigorar a condição suspensiva estipulada na cláusula oitava, o presente protocolo não é constitutivo de quaisquer direitos.

DÉCIMA TERCEIRA

No caso de transmissão total ou parcial a qualquer título por parte da SEGUNDA CONTRAENTE, do prédio objecto do presente protocolo, este assegurará a adesão formal do terceiro adquirente aos termos e conteúdo do presente protocolo.

Moita, 13 de Maio de 2003

A PRIMEIRA CONTRAENTE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Silva', written over the text 'A PRIMEIRA CONTRAENTE'.

A SEGUNDA CONTRAENTE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Silva', written over the text 'A SEGUNDA CONTRAENTE'.



PROTOCOLO

Entre,

1º - **CÂMARA MUNICIPAL DA MOITA**, representada, nos termos legais pelo respectivo Presidente, **João Manuel de Jesus Lobo**, que outorga em execução da deliberação tomada em reunião de 15 de Outubro de dois mil e três, adiante designada por PRIMEIRA CONTRAENTE e

2º- **José Manuel Marinho Pires da Costa**, contribuinte fiscal nº113993889, com residência em Rua 5 de Outubro, 49 - Moita, adiante designada por SEGUNDA CONTRAENTE

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, O PROTOCOLO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

PRIMEIRA

A SEGUNDA CONTRAENTE é dona e legítima possuidora do seguinte prédio:

- a) prédio rústico sito em estrada nacional 11.2 - Arroteias, freguesia de Alhos Vedros, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº02571/080198 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 39-j

SEGUNDA

Visando promover o aproveitamento urbanístico do prédio identificado na cláusula anterior a SEGUNDA CONTRAENTE pretende desenvolver uma operação de loteamento urbano, cujo pedido não foi ainda formulado uma vez que o referido prédio não se encontra classificado no Plano Director Municipal da Moita como urbano

TERCEIRA

No âmbito dos estudos de revisão do Plano Director Municipal da Moita constitui intenção da Primeira Contraente classificar parte do prédio identificado na cláusula primeira como espaço de equipamentos colectivos propostos



QUARTA

- 1 - Pelo presente protocolo a Segunda Contraente obriga-se a executar, a suas exclusivas expensas, o troço da via designada por Circular Regional Exterior da Moita que atravessa a sua propriedade, bem como a ceder a título gratuito livre de quaisquer ónus ou encargos a parcela de terreno necessária à execução da referida via.
- 2 - As despesas de remoção da antena de telecomunicações actualmente existente no prédio constituirão encargo da Primeira Contraente.

QUINTA

As obras previstas no presente protocolo deverão ser realizadas no prazo fixado para a realização das obras de urbanização que vierem a ser tituladas por Alvará referentes ao prédio identificado na cláusula primeira, podendo, mediante acordo expresse, e se razões de interesse público o justificarem, ter lugar antes do início destas.

SEXTA

- 1- A PRIMEIRA CONTRAENTE disporá, quanto à realização pela SEGUNDA das obras previstas no presente protocolo, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
- 2 - A PRIMEIRA CONTRAENTE poderá, sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização das obras previstas no presente protocolo não está a obedecer aos projectos aprovados e condições fixadas, ordenar à SEGUNDA que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

SÉTIMA

À recepção das obras previstas no presente protocolo aplicar-se-á o disposto no artigo 87º do decreto-lei nº555/99 de 16 de Dezembro.



P

OITAVA

O presente protocolo produz os seus efeitos após a publicação da revisão do Plano Director Municipal da Moita, caducando nos seguintes casos:

- a) Se o Plano Director Municipal da Moita que vier a ser publicado não classificar o prédio objecto do presente protocolo e identificado na cláusula primeira como solo urbano.
- b) Se o Plano Director Municipal da Moita que vier a ser publicado fixar parâmetros urbanísticos inferiores dos consignados na cláusula terceira

NONA

Qualquer alteração ao presente protocolo só será válida se resultar de acordo expreso entre as partes, a qual tomará a forma de aditamento.

DÉCIMA

1. O presente protocolo não prejudica nem substitui quaisquer prescrições unilateralmente impostas pela PRIMEIRA CONTRAENTE em sede de procedimento administrativo de licenciamento ou autorização de operações de loteamento, de obras de urbanização ou de edificação, nos termos da legislação aplicável.

2. O presente protocolo não substitui nem prejudica igualmente qualquer contrato de urbanização que venha a ser celebrado entre os contraentes e terceiros nos termos da legislação aplicável.

DÉCIMA PRIMEIRA

O presente protocolo não substitui nem prejudica eventuais pedidos de viabilidade ou de informação prévia que a SEGUNDA CONTRAENTE deva fazer em sede de procedimento administrativo de licenciamento ou autorização de operação de loteamento, obras de urbanização ou edificação.

DÉCIMA SEGUNDA

As CONTRAENTES acordam que enquanto vigorar a condição suspensiva estipulada na cláusula décima, o presente protocolo não é constitutivo de quaisquer direitos.



DÉCIMA TERCEIRA

No caso de transmissão total ou parcial a qualquer título por parte da SEGUNDA CONTRAENTE, do prédio objecto do presente protocolo, este assegurará a adesão formal do terceiro adquirente aos termos e conteúdo do presente protocolo.

Moita , 9 de Dezembro de 2003

A PRIMEIRA CONTRAENTE

(João Manuel de Jesus Lobo)

A SEGUNDA CONTRAENTE

(José Manuel Marinho Pires da Costa)



PROTOCOLO

Entre,

1º - **MUNICÍPIO DA MOITA**, pessoa colectiva de direito público com o nº506791220, neste acto representado pelo Sr. Presidente da Câmara, João Manuel de Jesus Lobo, que outorga em execução da deliberação tomada em reunião de 4 de Fevereiro de dois mil e quatro, adiante designada por PRIMEIRO CONTRAENTE e

2º- **Abílio de Jesus Ferreira Lagoa**, contribuinte fiscal nº139368230, com residência em Quinta da Bela Vista, Alto de São Sebastião, Moita, adiante designado por SEGUNDO CONTRAENTE

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, O PROTOCOLO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

PRIMEIRA

O SEGUNDO CONTRAENTE é dono e legitimo possuidor de dois prédios rústicos sitos:

- a) Na freguesia da Moita, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº7102 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 11, Secção Z (parte) e as descrições 9621-B32, 9625-B32, 9626-B32, da Freguesia e Concelho da Moita;
- b) Na freguesia do Gaio-Rosário, concelho da Moita, descrito na Conservatória do Registo Predial da Moita sob o nº00125/240892 e inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 0006, Secção AA, da Freguesia e Concelho da Moita.

SEGUNDA

Visando promover o aproveitamento urbanístico do prédio identificado na alínea a) da cláusula anterior o SEGUNDO CONTRAENTE pretende desenvolver uma operação de loteamento urbano, cujo pedido não foi ainda formulado uma vez que o referido prédio não se encontra classificado no Plano Director Municipal da Moita como urbano ou de urbanização programada.



TERCEIRA

No âmbito dos estudos de revisão do Plano Director Municipal da Moita constitui intenção do PRIMEIRO CONTRAENTE classificar o prédio supra identificado na cláusula primeira, alínea a), como solo urbano de finalidades, de espaços de usos múltiplos.

QUARTA

Pelo presente protocolo o SEGUNDO CONTRAENTE cede ao PRIMEIRO, a título gratuito, livre de ónus ou encargos, para construção de um Equipamento Público Municipal, o prédio rústico identificado na cláusula primeira, alínea b).

QUINTA

O presente protocolo só produz efeitos após a publicação da revisão do Plano Director Municipal da Moita, caducando no caso de o Plano Director Municipal da Moita que vier a ser publicado não classificar o prédio objecto do presente protocolo e identificado na alínea a) da cláusula primeira como solo urbano ou de urbanização programada.

SEXTA

Qualquer alteração ao presente protocolo só será válida se resultar de acordo expreso entre as partes, a qual tomará a forma de aditamento.

SÉTIMA

O presente protocolo não prejudica nem substitui quaisquer prescrições unilateralmente impostas pelo PRIMEIRO CONTRAENTE, em sede de procedimento administrativo de licenciamento ou autorização de operação de loteamento, de obras de urbanização ou de edificação, nos termos da legislação aplicável.



OITAVA

O presente protocolo não substitui nem prejudica eventuais pedidos de viabilidade ou de informação prévia que o SEGUNDO CONTRAENTE deva fazer em sede de procedimento administrativo de licenciamento ou autorização de operação de loteamento, obras de urbanização ou edificação.

NONA

Os CONTRAENTES acordam que enquanto vigorar a condição suspensiva estipulada na cláusula quinta, o presente protocolo não é constitutivo de quaisquer direitos.

DÉCIMA

No caso de transmissão total ou parcial a qualquer título por parte do SEGUNDO CONTRAENTE, do prédio objecto do presente protocolo, este assegurará a adesão formal do terceiro adquirente aos termos e conteúdo do presente protocolo.

Moita, 8 de Novembro de 2004

O PRIMEIRO CONTRAENTE

O SEGUNDO CONTRAENTE

Alcides de Jesus Ferreira Lopes



Handwritten signatures and initials in the top right corner.

PROTOCOLO

Entre,

1º – MUNICÍPIO DA MOITA, pessoa colectiva territorial nº506791220, com sede na Praça da República, Vila da Moita, neste acto representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Senhor João Manuel de Jesus Lobo, em execução da deliberação da mesma Câmara Municipal tomada na reunião ordinária realizada no dia 11 de Janeiro de 2006, adiante designado por MUNICÍPIO DA MOITA,

E

2º – BADOCA – Actividades Turísticas, Lda., pessoa colectiva nº504782070, com sede na Herdade da Badoca, Apartado 170, Vila Nova de Santo André, neste acto representada pelos Srs. Joaquim Maria Magalhães Luiz Gomes e Francisco Ferreira Simões de Almeida, na qualidade de sócios gerentes, adiante designada por PROMOTORA,

considerando que:

- (a) a PROMOTORA pretende implementar um parque temático de entretenimento tendo como principais segmentos alvo, as famílias, os adolescentes e estudantes universitários, que apele aos valores nacionais através da adopção de temas alusivos à história de Portugal e/ou elementos nacionais integrados numa tematização global e coerente que constitua o "fio condutor" das visitas, cuja estrutura, objectivos, modelo de gestão e previsão de execução se encontram sucintamente enunciados na memória descritiva não vinculativa que se junta como ANEXO I ao presente protocolo e que adiante se designará por PARQUE TEMÁTICO;
- (b) a PROMOTORA identificou um terreno com aproximadamente 60 Ha, delimitado a cor encarnada, na planta que se junta como ANEXO II, sito em Pinhal do Forno, concelho da Moita o qual preenche os requisitos necessários, em termos de área,

Handwritten number 47/62 in the bottom right corner.



localização e acessibilidades actuais e futuras para a criação e desenvolvimento do PARQUE TEMÁTICO;

- (c) o terreno identificado na alínea antecedente, irá ser integrado no domínio privado do Município da Moita, em consequência da revisão, em curso, do Plano Director Municipal;
- (d) o referido terreno, encontra-se classificado na proposta de revisão do Plano Director Municipal como solo rural, mais concretamente espaço periurbano, fazendo parte da Reserva Ecológica Nacional, mas na sequência de requerimento apresentado pela PROMOTORA em período de discussão pública da Revisão do PDM, o MUNICÍPIO DA MOITA pondera, no âmbito da revisão do PDM em curso, a alteração da classificação do terreno em causa para solo urbano com usos lúdico-culturais e de lazer;
- (e) o MUNICÍPIO DA MOITA já manifestou, por escrito, o interesse que tem na implementação do PARQUE TEMÁTICO no terreno identificado na alínea b) destes considerandos, tendo-se disponibilizado para desenvolver com a PROMOTORA, todos os contactos e trabalhos preparatórios tendentes à implementação do mesmo;
- (f) o MUNICÍPIO DA MOITA reconhece também o impacto e as consequências benéficas que um projecto de tal dimensão tem para o desenvolvimento económico social do concelho, designadamente ao nível da criação de postos de trabalho, aumento e regeneração do tecido empresarial e afluxo de turistas nacionais e estrangeiros;
- (g) a PROMOTORA é uma sociedade comercial de detém o *Know How* específico, capacidade de gestão e experiência na criação, desenvolvimento e gestão de parques de entretenimento, detendo actualmente a exploração do "Badoca Safari Park" sito no Concelho de Santiago do Cacém e congrega um conjunto singular de competências que lhe conferem um *Know-how* específico e uma capacidade de angariação de investidores necessária para levar a cabo com sucesso todas as operações conducentes à efectiva criação, desenvolvimento, exploração e

42/62



manutenção do PARQUE TEMÁTICO, em condições que possa ser efectivamente considerado como um factor de manifesta importância no desenvolvimento económico-social de concelho da Moita;

- h) a dimensão das operações, urbanísticas, financeiras e logísticas que envolvem a criação, posterior manutenção e gestão do PARQUE TEMÁTICO, aconselha a criação de uma unidade de gestão autónoma, consubstanciada na criação de uma sociedade comercial *ex novo*, na qual a PROMOTORA deterá o controle de gestão e para a qual serão transferidos os direitos e obrigações estabelecidos no presente protocolo;
- (i) uma vez que o terreno identificado na alínea b) dos considerandos seja integrado do domínio privado do Município da Moita e não existam constrangimentos ou condicionantes de natureza urbanística, que impeçam a construção e implementação do PARQUE TEMÁTICO, o MUNICÍPIO DA MOITA, pretende ceder à PROMOTORA, ou a entidade a quem esta venha a ceder a sua posição contratual no presente protocolo nos termos consignados no mesmo, mediante o pagamento e/ou cumprimento das contrapartidas previstas neste protocolo, um direito de superfície, pelo prazo de cinquenta (50) anos sobre o terreno identificado na alínea b) supra e simultaneamente um direito de opção de compra do mesmo terreno, a exercer pela PROMOTORA ou a quem esta vier a ceder a sua posição contratual, no prazo e nos termos estabelecidos no presente protocolo;
- (j) a PROMOTORA, apenas tem interesse em adquirir o direito de superfície a que se refere a alínea anterior, nos termos e condições previstas neste protocolo, constituindo, designadamente, um dos elementos essenciais da sua decisão de contratar a possibilidade da PROMOTORA, ou quem esta ceder a sua posição contratual, vir a exercer, nos termos estabelecidos infra, a opção de compra do terreno identificado na alínea b) destes considerandos e concretizar tal compra e venda.

É CELEBRADO DE LIVRE VONTADE E COMUM ACORDO O PRESENTE PROTOCOLO QUE SE REGE PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

h3/62



Primeira
(Objecto)

1. Tendo como pressuposto os considerandos anteriormente enunciados, através do presente protocolo, o MUNICÍPIO DA MOITA e a PROMOTORA, acordam em cooperar e desenvolver os seus melhores esforços tendo em vista a concepção, criação, implementação, manutenção e exploração pela PROMOTORA do PARQUE TEMÁTICO no terreno identificado na alínea b) dos considerandos supra.
2. O MUNICÍPIO DA MOITA, tendo em consideração a experiência acumulada da PROMOTORA na gestão de parques de entretenimento, a capacidade técnica e de gestão dos seus principais quadros na mesma área e em áreas complementares como a área financeira, de hotelaria e restauração, reconhece expressamente que a PROMOTORA, congrega um conjunto singular de competências que lhe conferem um *Know-how* específico e uma capacidade de angariação de investidores necessária para levar a cabo com sucesso todas as operações conducentes à efectiva criação, desenvolvimento, exploração e manutenção do PARQUE TEMÁTICO, em condições que possa ser efectivamente considerado como um factor de manifesta importância no desenvolvimento económico-social de concelho da Moita.

Segunda

(Não inclusão na Reserva Ecológica Nacional)

1. Na sequência do interesse demonstrado pela PROMOTORA na implementação do PARQUE TEMÁTICO no terreno identificado na alínea b) dos considerandos supra e do conseqüente pedido apresentado por esta, nos serviços competentes da Câmara Municipal da Moita para sua não inclusão na Reserva Ecológica Nacional (REN), o MUNICÍPIO DA MOITA, através dos seus órgãos próprios, irá promover a exclusão da proposta de revisão do PDM e a sua posterior classificação como espaço urbano com finalidades lúdico-culturais e de lazer, com uma viabilidade construtiva não inferior a 40.000 m² de área de construção acima do solo, (excluindo, a construção dos meios e estruturas mecânicas e entretenimento e

h4/62



atracções, infra- estruturas e acessibilidades) de forma a permitir a subsequente viabilização das operações urbanísticas necessárias à implementação do PARQUE TEMÁTICO tendo em vista a prossecução do objecto do presente protocolo.

2. A não inclusão do terreno em causa na REN, a sua nova classificação e viabilidade construtiva nos termos do número anterior será efectuada de forma prioritária no âmbito da revisão do Plano Director Municipal do Município da Moita (PDM), actualmente em curso, obrigando-se o MUNICÍPIO DA MOITA a desenvolver os seus melhores esforços para a obtenção dos fins estabelecidos na presente cláusula.
3. Concomitantemente às operações descritas nos números anteriores o MUNICÍPIO DA MOITA promoverá a regularização registral e matricial do terreno em causa, de forma a que caso a PROMOTORA venha a exercer o direito de opção a que se refere a cláusula quarta infra, o terreno constitua uma ou mais unidades prediais autónomas passíveis de serem alienadas nos termos e nos prazos convencionados.

Terceira

(Direito de superfície)

1. Uma vez eliminados os constrangimentos de natureza urbanística, alterada a sua classificação, aprovada a viabilidade construtiva do terreno identificado na alínea b) dos considerandos nos termos do número um da cláusula antecedente e uma vez operada a transferência do terreno em causa para o domínio privado do Município da Moita de forma a que esta passe a deter a total disponibilidade jurídica e de facto sobre o mesmo, o MUNICÍPIO DA MOITA, obriga-se a conceder à PROMOTORA, pelo prazo de cinquenta (50) anos a contar da celebração do respectivo contrato, o direito de superfície sobre o terreno em causa, para a implementação, desenvolvimento e exploração do PARQUE TEMÁTICO.
2. A atribuição à PROMOTORA do direito de superfície, nos termos do número anterior incluirá o direito de uso e fruição do terreno identificado na alínea b) dos

L5/62



considerandos para os fins de implementação, desenvolvimento e exploração do PARQUE TEMÁTICO, neles se incluindo o direito da PROMOTORA construir ou mandar construir, no terreno em causa, acima ou debaixo do solo os equipamentos, edifícios, infra estruturas e acessibilidades ou outras construções necessárias à implementação do PARQUE TEMÁTICO, de acordo com os projectos de arquitectura que vierem a ser aprovados, sendo que a área *edificandi*, acima do solo não será inferior a 40.000 m², dela se excluindo os equipamentos não urbanos (designadamente meios e estruturas mecânicas de entretenimento e atracções) as infra-estruturas e acessibilidades, bem como o direito da PROMOTORA utilizar todas essas construções para os fins de exploração do PARQUE TEMÁTICO.

3. A escritura pública destinada a formalizar a atribuição do direito de superfície à PROMOTORA, nos termos do número anterior, deverá ser celebrada no prazo de quinze (15) dias, a contar da publicação, em Diário da República, do PDM revisto nos termos da cláusula Segunda, ou no mesmo prazo a contar da data em que o MUNICÍPIO DA MOITA, independentemente da publicação do PDM nos termos supra referidos, se encontre legalmente habilitado a constituir sobre o terreno identificado na alínea b) dos considerandos o direito de superfície a que se refere a presente cláusula sem os constrangimentos urbanísticos mencionados na cláusula Segunda supra, consoante o evento que ocorrer em primeiro lugar.
4. As contrapartidas devidas pela PROMOTORA ao MUNICÍPIO DA MOITA, pela atribuição do direito de superfície a que se refere a presente cláusula e as respectivas condições de pagamento e/ou execução são as que se encontram estabelecidas nas cláusulas Oitava e Nona infra.

Quarta

(Opção de Compra)

1. O MUNICÍPIO DA MOITA obriga-se a conceder à PROMOTORA uma opção de compra do terreno identificado na alínea b) dos considerandos pelo preço global fixo de € 3.000.000,00 (três milhões de Euros), opção de compra, essa, que deverá

h6/62



[Handwritten signature]

ser exercida pela PROMOTORA, mediante comunicação dirigida ao Presidente da Câmara Municipal da Moita (ou ao titular do órgão autárquico que o substitua) entre o décimo quinto e o vigésimo ano subsequente à data da abertura ao público do PARQUE TEMÁTICO.

2. O MUNICÍPIO DA MOITA, obriga-se, no prazo de trinta (30) dias a contar da recepção da comunicação a que se refere o número anterior, proceder à venda à PROMOTORA do terreno objecto da opção de compra nos termos convencionados, cabendo-lhe marcar o local, dia e hora, para a celebração da respectiva escritura pública, notificando, para o efeito a PROMOTORA, com uma antecedência mínima de dez (10) dias.
3. A atribuição à PROMOTORA do direito de opção de compra a que se refere a presente cláusula bem como as condições constantes da mesma deverá ser formalizado no acto notarial da atribuição do direito de superfície a que se refere a cláusula anterior, ou em momento concomitante deste através de documento escrito.
4. O preço da compra e venda decorrente do exercício da opção de compra a que se refere a presente cláusula será liquidado no acto de celebração da escritura de compra e venda.
5. A compra e venda decorrente do exercício pela PROMOTORA da opção de compra que se refere a presente cláusula, será celebrada sem quaisquer ónus, encargos e/ou responsabilidades incidentes sobre o terreno objecto da compra e venda, ficando o MUNICÍPIO DA MOITA, responsável pelos danos causados à PROMOTORA em virtude do incumprimento do disposto na presente cláusula.

Quinta

(Operações urbanísticas)

1. O MUNICÍPIO DA MOITA, declara ter conhecimento e reconhece que os estudos de viabilidade do PARQUE TEMÁTICO dependem da premissa de ser autorizada

h2/62



para a área do mesmo uma capacidade edificativa não inferior a 40.000 m² acima do solo, (dela se excluindo equipamentos não urbanos e sua tematização - designadamente meios e estruturas mecânicas de entretenimento e atracções -, infra-estruturas e acessibilidades) e a construção, no âmbito da referida área edificativa autorizada, de diversos edifícios destinados a comércio e restauração (estes últimos com uma capacidade mínima de 4000 lugares sentados), um estabelecimento hoteleiro (tematizado) com capacidade mínima de 400 camas e um espaço multiusos destinado, a espectáculos e exposições, congressos, eventos corporativos e acções de formação.

2. Tendo em vista o referido no número antecedente, o MUNICÍPIO DA MOITA, através dos seus órgãos competentes, obriga-se a diligenciar no sentido de apreciar e decidir de forma célere todas as operações urbanísticas que lhe forem submetidas pela PROMOTORA tendo em vista a implementação e desenvolvimento do PARQUE TEMÁTICO e colaborará activamente com esta na procura das soluções que, em termos urbanísticos, permitam a implementação do PARQUE TEMÁTICO de acordo com as premissas consideradas pela PROMOTORA para determinar a viabilidade do mesmo, designadamente as descritas no número anterior e aquelas que se encontram enunciadas na memória descritiva, não vinculativa, junta como ANEXO I ao presente Protocolo, e permitam, simultaneamente, a abertura ao público, do PARQUE TEMÁTICO, dentro dos prazos previstos pela PROMOTORA no cronograma que para o efeito elaborará.
3. Na contratação das entidades encarregues da elaboração dos *lay outs*, projectos de arquitectura e especialidades, realização de obras de construção civil e equipamentos especiais, a PROMOTORA obriga-se a seleccionar, apenas aquelas que possuam reconhecida capacidade financeira técnica e profissional.
4. A PROMOTORA obriga-se a criar as condições necessárias para que o MUNICÍPIO DA MOITA acompanhe permanentemente o desenvolvimento das diversas fases de construção e implementação do PARQUE TEMÁTICO.

48/62



[Handwritten signature]

Sexta

(Redução de taxas urbanísticas)

O montante pecuniário prestado pela promotora referido no nº2 da cláusula nona será levado em linha de conta para efeitos de redução do montante das taxas urbanísticas a pagar conforme se dispõe no nº3 do artigo 25º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

Sétima

(Licenças de abertura, utilização, funcionamento e exploração)

O MUNICÍPIO DA MOITA diligenciará no sentido de que as licenças necessárias para a abertura ao público, utilização, exploração e funcionamento do PARQUE TEMÁTICO cuja emissão seja da sua responsabilidade ou careçam da sua intervenção junto dos órgãos do governo central, sejam, dentro do estrito cumprimento dos condicionalismos legais, obtidas em tempo útil para o cumprimento dos prazos de abertura ao público e funcionamento do PARQUE TEMÁTICO -de acordo com o cronograma que a PROMOTORA elaborará para o efeito.

Oitava

(Contrapartidas pecuniárias)

1. Como contrapartida da atribuição do direito de superfície nos termos da cláusula Terceira supra, a PROMOTORA pagará ao MUNICÍPIO DA MOITA a quantia global de € 2. 500. 000 (dois milhões e quinhentos mil euros), sendo liquidada em 50 prestações anuais, iguais e sucessivas, na quantia anual fixa de € 50.000,00 (cinquenta mil Euros).
2. A contrapartida a que se refere o número anterior apenas será devida pela PROMOTORA ao MUNICÍPIO DA MOITA, a partir do ano seguinte ao da abertura ao público do PARQUE TEMÁTICO, não sofrerá qualquer actualização durante a

49/62



vigência do direito de superfície e cada prestação vencer-se-á no último dia do primeiro semestre de cada ano.

3. No caso do exercício do pela PROMOTORA, do direito de opção de compra a que se refere a cláusula Quarta supra, a contrapartida prevista no número um supra, será reduzida no montante de 50.000,00 (cinquenta mil euros) por cada ano que decorrer entre a data do pagamento do preço da compra e venda resultante do exercício do direito de opção de compra e o período que faltaria para perfazer os 50 (cinquenta) anos de vigência do direito de superfície, ficando, a PROMOTORA, a partir do pagamento do preço da referida compra e venda, totalmente desonerada de efectuar quaisquer outros pagamentos por conta da contrapartida prevista no número da presente cláusula.

Nona

(Outras contrapartidas)

1. Além da contrapartida pecuniária prevista na cláusula anterior, pela concessão do direito de superfície a que se refere a cláusula Terceira supra, a PROMOTORA obriga-se a disponibilizar, a título gratuito, por ano, ao MUNICÍPIO DA MOITA, cinco mil (5000) ingressos de entrada no PARQUE TEMÁTICO destinados a serem cedidos, também a título gratuito, pelo MUNICÍPIO DA MOITA a terceiros.
 - 1.1. A obrigação de disponibilização dos ingressos referidos no número anterior manter-se-á enquanto o PARQUE TEMÁTICO se encontrar aberto ao público.
2. Também como contrapartida da concessão do direito de superfície nos termos da cláusula Terceira supra, a PROMOTORA obriga-se a custear até ao montante máximo de € 2.000.000,00 (dois milhões de Euros) a construção do troço viário integrado na CREM (Circular Regional Exterior da Moita), identificado a cor encarnada na planta que se junta como ANEXO III, que virá a constituir a principal via de acesso ao PARQUE TEMÁTICO.

50/62



[Handwritten signature]

3. A verba referida no número anterior será paga ao MUNICÍPIO DA MOITA, em duas prestações iguais de € 1.000.000,00 (um milhão de Euros), cada, a primeira com vencimento aquando da adjudicação da empreitada de construção do troço viário referido no número anterior e a segunda com a recepção provisória da obra em causa.

Décima

(Condições resolutivas)

1. O presente Protocolo é celebrado sob as seguintes condições resolutivas:
 - a) não desafecção do terreno identificado na alínea b) dos considerandos, da REN, no âmbito da revisão do PDM actualmente em curso, ou em período equivalente;
 - b) não aquisição, para o domínio privado do MUNICÍPIO DA MOITA, do terreno identificado na alínea b) dos considerandos, no prazo de 1 ano a contar da celebração do presente protocolo;
 - c) não classificação, do terreno identificado na alínea b) dos considerandos, no âmbito da revisão do PDM , actualmente em curso, como solo urbano com fins lúdico-culturais e de lazer, ou a atribuição ao mesmo de uma viabilidade construtiva inferior a 40.000 m² acima do solo (excluindo , equipamentos não urbanos - designadamente meios e estruturas mecânicas de entretenimento e atracções infra-estruturas e acessibilidades);
 - d) a inviabilização da construção, no terreno identificado na alínea b) dos considerandos, de uma zona de restauração com uma capacidade não inferior a 4000 lugares sentados; um estabelecimento hoteleiro de quatro estrelas com uma capacidade não inferior a 400 camas; e um edifício multiuso, destinado, a espectáculos e exposições, congressos, eventos corporativos e acções de formação.

51/62



2. A verificação de qualquer dos eventos referidos nas alíneas do número anterior, determina a extinção dos efeitos do presente protocolo.
3. A PROMOTORA goza da faculdade, alternativa à resolução, de modificar o contrato, desde que o equilíbrio contratual se mantenha e se demonstre que as PARTES, se tivessem previsto tal circunstância, celebrariam o contrato modificado.

Décima Primeira

(cessão da posição contratual)

Tendo em conta o referido na alínea g) dos considerandos e o disposto no número dois da cláusula Primeira supra o presente Protocolo é celebrado *intuitu personae*, todavia, tendo também em consideração a dimensão das operações, urbanísticas, financeiras e logísticas que envolvem a criação, posterior manutenção e gestão do PARQUE TEMÁTICO, circunstância que aconselha a criação de uma unidade de gestão autónoma, a PROMOTORA fica expressamente autorizada a ceder a sua posição contratual para uma sociedade comercial a constituir, na qual a PROMOTORA deverá deter o controle de gestão.

Décima Segunda

(Rescisão)

1. O presente Protocolo pode ser objecto de rescisão:
 - a) Por mútuo acordo das Partes, a qualquer momento, estabelecendo-se no documento de rescisão as respectivas consequências;
 - b) Por qualquer das Partes com base no incumprimento das obrigações da outra, sempre mediante prévia decisão arbitral.

52/62



Décima Terceira
(Comunicações)

1. Salvo quando forma especial seja exigida no presente Protocolo, todas as comunicações entre as Partes relativamente a este acordo devem ser feitas por escrito, mediante carta ou telefax, e dirigidas para os seguintes endereços e postos de recepção:

(a) MUNICÍPIO DA MOITA

Câmara Municipal da Moita – Presidente João Manuel de Jesus Lobo

Praça da República – 2864-007 Moita

Tel: 212 806 722

Fax: 212 801 008

(b) PROMOTORA

BADOCA – Actividades Turísticas, Lda. – Dr. Joaquim Luiz Gomes

Herdade da Badoca – Apartado 170 – 7500-999 Vila Nova de Santo André

Tel: 217 970 058

Fax: 217 998 091

2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as comunicações efectuadas por escrito considerar-se-ão realizadas na data da respectiva recepção ou, se fora das horas de expediente, no primeiro dia útil imediatamente seguinte.
3. As comunicações protocoladas ou mediante carta registada com aviso de recepção considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respectivo protocolo ou aviso.
4. Não se consideram realizadas as comunicações efectuadas por telefax, cujo conteúdo não seja perfeitamente legível pelo respectivo destinatário, desde que este comunique esse facto à parte que tenha emitido a referida comunicação no primeiro dia útil imediatamente seguinte ao da respectiva recepção.

53/62



Décima Quarta
(Miscelânea)

1. Na prossecução do objecto do presente protocolo as Partes agirão em estrita colaboração e de boa fé, mantendo-se mutuamente informadas sobre os desenvolvimentos conducentes à implementação do PARQUE TEMÁTICO nos termos estabelecidos no presente protocolo, e envidando todos os esforços para que o mesmo possa abrir ao público no prazo de 2,5 anos a contar da celebração deste Protocolo.
2. O presente Protocolo expressa a vontade final das partes em relação ao seu objecto e só poderá ser alterado por documento escrito de igual valor assinado por todos os outorgantes.

Décima Quinta
(Cláusula Compromissória)

1. Todas as questões e litígios emergentes da interpretação, aplicação, cumprimento e incumprimento do presente contrato e bem assim do negócio de cedência do direito de superfície, que não possam ser resolvidas por acordo, serão dirimidas por um Tribunal Arbitral, funcionando em Lisboa, que julgará segundo a equidade.
2. Para o efeito cada uma das partes nomeará um (1) árbitro no prazo de quinze (15) dias, após a notificação de uma das Partes à outra que pretende submeter o diferendo a Tribunal Arbitral, devendo os árbitros nomeados, por consenso e num novo prazo de quinze (15) dias a contar da respectiva nomeação, escolher um terceiro que presidirá.
3. Se dentro dos prazos referidos no parágrafo antecedente, faltar a nomeação de um dos dois árbitros a nomear pelas partes, ou se os árbitros nomeados não acordarem na escolha do Presidente do Tribunal Arbitral, serão os mesmos designados pelo Tribunal da Relação de Lisboa.

54/62

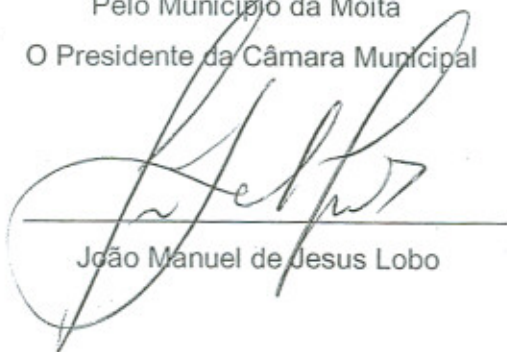


4. No demais aplicar-se-á a Lei 31/86 de 29 de Agosto ou diploma que o substituir e, na sua falta, o Código do Processo Civil no que for aplicável.
5. A constituição e funcionamento do Tribunal Arbitral não preclude o recurso a procedimentos cautelares, a requerer nos Tribunais comuns e que serão da dependência de acção a propor neste Tribunal Arbitral, nem preclude a execução imediata extrajudicial de quaisquer garantias.

Feito na Moita aos 18 de Janeiro de 2006, em dois exemplares com valor de original, ficando um em poder do MUNICÍPIO DA MOITA e o outro em poder da PROMOTORA.

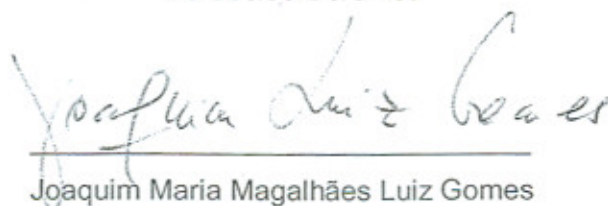
Imposto de selo pago por meio de guia, nos termos do artigo 16º do Código do Imposto de Selo – Valor € 5,00

Pelo Município da Moita
O Presidente da Câmara Municipal

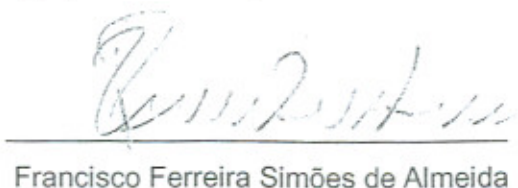


João Manuel de Jesus Lobo

Pela BADOCA – Actividades Turísticas, Lda.
Os Sócios Gerentes



Joaquim Maria Magalhães Luiz Gomes



Francisco Ferreira Simões de Almeida

55/62



Anexo 1

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. Conceito:

Em Portugal não existe um Parque Temático propriamente dito, com uma tematização global, integrada e que constitua o fio condutor da visita. É portanto **inovador** o investimento que nos propomos realizar e inspira-se no modelo Holandês do *Efteling Park*.

O Parque Temático a desenvolver caracterizar-se-á por:

- Uma tematização com apelo sempre que possível aos **valores culturais nacionais**, sem prejuízo de procurar estender-se a sua **relevância** a um **público internacional**;
- Uma preocupação em desenvolver a **componente educativa** da visita a par da vertente lúdica;
- A ambição de se estabelecer como o **parque de proximidade de todos os Portugueses**, transformando-se num verdadeiro destino nacional;
- Uma particular atenção à **integração paisagística** das intervenções a realizar;
- Uma forte aposta na **animação** como forma de enriquecimento e renovação da oferta bem como de redução da sazonalidade;
- Um esforço constante para **minimizar os efeitos ambientais** da sua actividade; e
- Um modelo organizativo orientado para reduzir ao máximo todos os riscos de **segurança**.

O estudo de viabilidade bem como os estudos de mercado a realizar ditarão a opção estratégica final e em particular o *marketing mix*. Mas tentar-se-á não só **alargar** tanto quanto possível os **períodos e horários de abertura** do Parque ao público como **segmentar, diversificar e complementar a oferta**, o que passa por ter diversões para diferentes públicos alvo (por exemplo, por idade, por preferência, por nacionalidade, por origem cultural), por oferecer serviços complementares (por exemplo, festas, reuniões, espectáculos, restauração, *merchandising*, dormidas) e por explorar ofertas complementares (por exemplo, parque + golfe, parque + viagem de incentivo, parque + congresso, parque + futebol). Importante é que ao segmentar e diversificar se mantenha a coerência, integridade e carácter único da tematização.



O estudo prévio de uma tematização que apele aos valores nacionais foi feito com apoio das autoras Ana Maria Magalhães e Isabel Alçada, o qual sugeriu uma série de vinte e quatro temas alusivos à história (por exemplo, "Terras de Viriato", "Viagem aos Lusíadas", "O Dia do Terramoto"), tradições (por exemplo, "Comboio das Lendas", "Tentadero" e "Casa de Fado") e regiões do nosso país (por exemplo, "Açores – Viagem à Atlântida" e "Madeira – Descida Vertiginosa"). Também a tematização será alvo de validação através de estudos de mercado com o objectivo de assegurar que a mesma terá a capacidade de **deslumbrar e divertir** os visitantes por um longo período de tempo. A final, importa assegurar que o Parque seja visto como um local privilegiado de **entretenimento em família**, sem perder a flexibilidade de apelar a outros segmentos e em particular aos **adolescentes e estudantes universitários**.

Um Parque com estas características tem todas as condições para ser considerado um **PIN – Projecto de Interesse Nacional**, mas acima de tudo para ser um **grande motivo de orgulho dos residentes da sua área de implantação**. Tornar-se-á também uma infra-estrutura geradora de sinergias múltiplas ao permitir complementar a oferta de vários segmentos turísticos e em particular a do turismo de congressos, sector onde a área metropolitana de Lisboa se encontra particularmente bem posicionada. A localização numa região que já perdeu o estatuto de Objectivo 1 para efeitos de atribuição de apoios comunitários só se justifica se permitir uma captação marginal de fluxos de visitantes muito considerável.

2. Modelo de Desenvolvimento:

A experiência de Parques Temáticos na Europa tem sido bastante diversa quanto ao seu sucesso económico-financeiro. Em alguns casos ter-se-á cometido um conjunto de erros, que basicamente se relacionam com a sobre-estimativa da procura e conseqüentemente do investimento, conduzindo ao posterior endividamento excessivo. Paralelamente terão igualmente existido problemas relacionados com a transposição "demasiado" fiel de modelos de outros países, nomeadamente dos EUA, que não terão tido em devida consideração as características sócio-culturais e económicas da realidade Europeia. O problema do estímulo à repetição de visitas parece ser também um daqueles que mais preocupa os gestores deste tipo de negócio actualmente.



Logo, o sucesso do Parque que nos propomos desenvolver assentará:

- Na capacidade de ser o **primeiro** a implementar-se na região de Lisboa;
- Na **estimativa** tão **realista** quanto possível dos **fluxos de visitantes**;
- Na preocupação de **reduzir o elemento especulativo** do investimento sem deixar de planear com ambição; e
- No **"know-how"** de **gestão** a nível de composição da oferta, do financiamento e do controlo de projecto.

Assim sendo o projecto dividir-se-á em **três fases**, a saber:

	Fase I	Fase II	Fase III
Capacidade – milhões de visitantes	1	2	3
Lugares de estacionamento	3000	6000	9000
Área de restauração – m ²	1500	3000	5000
Área de "merchandising" - m ²	1500	3000	4000
Área de atracções coberta – m ²	3000	6000	9000
Área de infra-estruturas – m ²	1500	2500	3000
Área de hotelaria e multi-usos – m ²	-	8000	16000
Área total – m ²	7500	22500	37000
Número de atracções âncora	6	9	12
Número de outras atracções	12	18	24
Investimento acumulado – milhões Eur	25	50	75

Resumindo, o projecto envolverá um investimento total de **75 milhões de Euros** e uma área a edificar de **37.000 metros quadrados**, repartidos por três fases. O Parque estará preparado para receber 10.000 visitantes por dia no final da Fase I, 20.000 visitantes por dia no final da Fase II e **30.000 visitantes por dia** no final da Fase III.

A área final de restauração será repartida por um mínimo de seis locais e terá uma capacidade de **4000 lugares sentados**. A área final de *merchandising* também será repartida por cerca de vinte pontos de venda. O **hotel tematizado** terá **200 quartos** e será da categoria **4 estrelas**. O espaço multi-usos deverá poder apoiar não só **espectáculos e exposições** como também **congressos, eventos corporativos e acções de formação**. A área de infra-estruturas engloba as bilheteiras,



os postos de informação ao visitante, os postos de primeiros socorros, as instalações sanitárias, a zona de cacifos para visitantes, a área de balneários para os empregados, a área administrativa e os armazéns.

Prevê-se realizar investimentos totais em atracções propriamente ditas de 24 milhões de Euros e em tematização/cenografia de 15 milhões de Euros. A colaboração com parceiros nacionais nas áreas da engenharia de atracções e da tematização afigura-se mais fácil de concretizar na área digital/produção vídeo/multi-media, que tem vindo a ganhar cada vez mais protagonismo conforme ficou bem patente na Expo de Aichi.

3. Modelo de Gestão:

O modelo de gestão será determinante para o sucesso do Parque e deverá assentar nos seguintes factores:

- Capacidade de **gestão, organização e promoção** de um **conjunto diversificado de actividades**;
- **Política de preços** ajustada aos segmentos alvo;
- Política de **comunicação** bem estruturada e muito activa, capaz de **gerar procura**;
- Forte **capacidade de distribuição** pelos canais relevantes para os segmentos alvo identificados (e.g., venda directa, em lojas especializadas, em agências de viagens, pela Internet);
- Política activa de **formação dos colaboradores** atenta a especificidade da actividade; e
- **Renovação constante** da experiência dos visitantes com a introdução regular de novidades.

Estima-se que em **época alta** o Parque gere um volume de emprego da ordem dos 400 postos de trabalho no final da Fase I, 800 postos de trabalho no final da fase II e **1200 postos de trabalho** no final da Fase III. Isto exigirá a criação de uma "academia" anexa ao Parque, que será o veículo privilegiado no concelho de iniciação ao mercado de trabalho dos jovens.

A exploração dos serviços complementares, nomeadamente restauração, "merchandising", hotelaria, eventos e espectáculos, pode ser feita directamente ou através de concessionários.



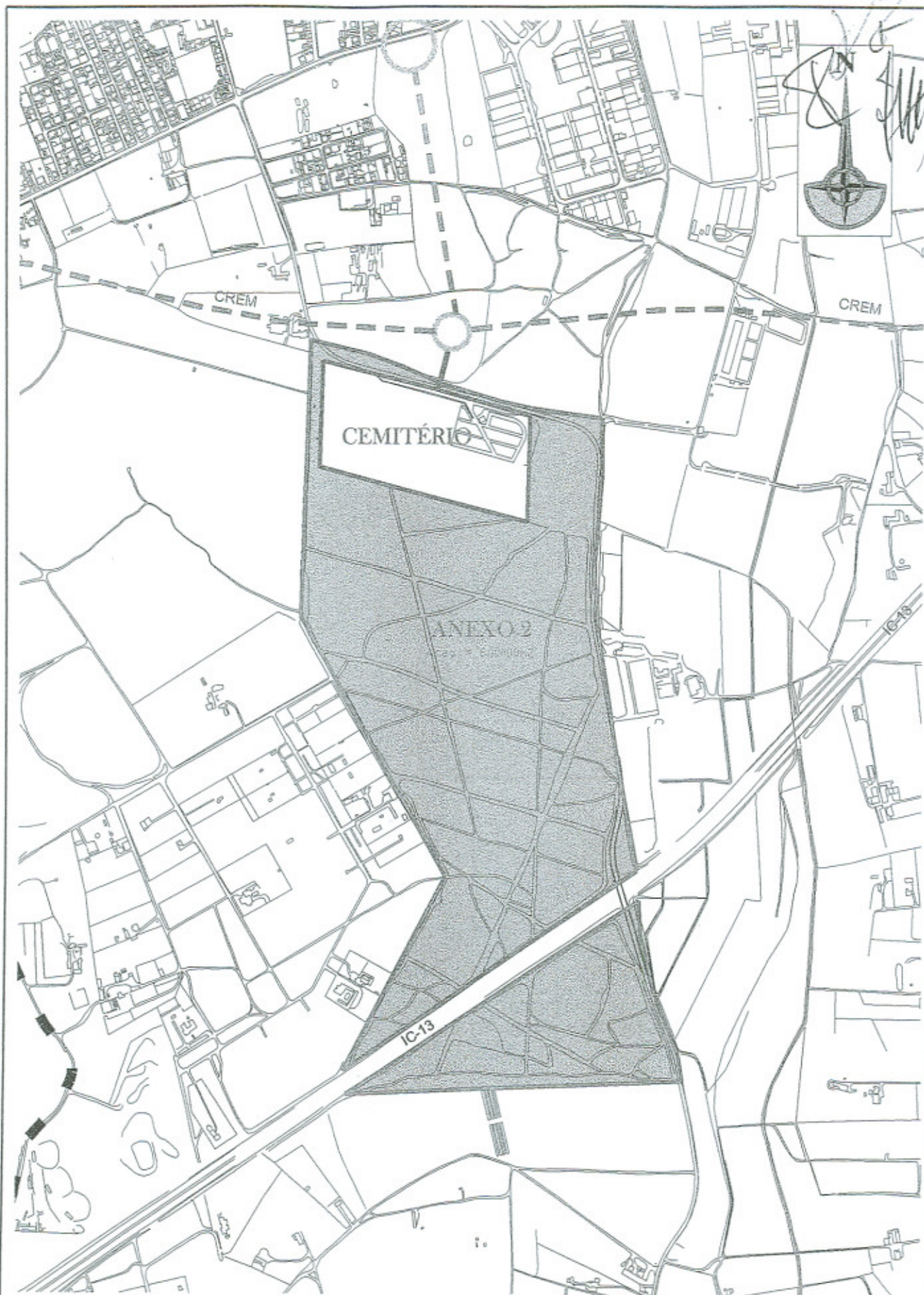
A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

Importa garantir a qualidade da oferta e a integridade da experiência, devendo as várias componentes da oferta apoiar-se mutuamente. Esta é a única condição *sine qua non* para uma gestão da "supply chain" flexível, inovadora e que alavanca as potencialidades da organização em articulação com parceiros.

A nossa equipa de gestão tem experiência relevante para aproveitar a oportunidade detectada que resulta essencialmente dos seguintes factores:

- Mudança de estilo de vida e maior apetência para o lazer;
- Fluxos turísticos consideráveis;
- Disponibilidade de mão-de-obra;
- Ausência de concorrência directa; e
- Fortes barreiras à entrada.

Há a expectativa de abrir o parque ao público em **Abril de 2008**.



--- Via Proposta (CREM)



Câmara Municipal da Moita

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística/Divisão de Gestão Urbanística

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - PINHAL DO FORNO
ANEXO 2

61/62
 SUBSTITUI :
 RESPONSÁVEL : CM
 DESENHOU : AA
 DATA : DEZEMBRO / 2005
 ESCALA : 1/10 000
 DES. Nº: 01