

ACORDO

ENTRE:

VILAMOURA LUSOTUR, S.A.

E

INFRAMOURA, EMPRESA DE INFRAESTRUTURAS DE VILAMOURA, E.M

Relativo à administração e gestão das Zonas Verdes identificadas no Plano Geral de
Vilamoura

1 DE AGOSTO DE 2018



ENTRE:

Vilamoura Lusotur, S.A., sociedade comercial anónima, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Loulé sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 502 135 247, com sede na Rua da Lusotur, Edifício Lusotur, Apartado 501, em Vilamoura, 8125-851 Quarteira, freguesia de Quarteira, concelho de Loulé, com o capital social de € 9.250.100,00 (nove milhões, duzentos e cinquenta mil e cem euros), neste ato representada por Franck Michel Carreo e Dominique Jean Marie Cressot, na qualidade de Administradores, com poderes para o ato, adiante abreviadamente designada por “Lusotur”.

E

Inframoura, Empresa de Infraestruturas de Vilamoura, E.M, com sede social na Rua das Amoreiras, em Vilamoura, com o capital social de 250.000,00€ (duzentos e cinquenta mil euros), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Loulé sob o número único de pessoa coletiva e de matrícula 502135247, representada neste ato por José Eduardo Rodrigues Miguel e Leonel José Miguel da Silva, na qualidade de Administradores, adiante abreviadamente designada por “Inframoura”.

2

Em conjunto abreviadamente designadas por “**Partes**” e individualmente por “**Parte**”.

CONSIDERANDO QUE:

- A. Vilamoura é um dos maiores complexos turísticos da Europa.
- B. A afirmação permanente deste destino de referência passa, para além de uma oferta imobiliária de excelência, pela sua diferenciação e identidade territorial, antecipação das expectativas dos clientes e cuidado máximo com o espaço público enquanto extensão da habitação, espaço de vivência e usufruto coletivo.

- C. Vilamoura enfrenta o desafio permanente de se renovar e oferecer a quem investe, reside, escolhe como destino turístico, ou simplesmente visita, um espaço público de excelência que responda aos desafios da sociedade contemporânea.
- D. As zonas verdes objeto do presente acordo são propriedade da Lusotur e não foram cedidas para o domínio público municipal.
- E. Em 1985, o Município de Loulé e a Lusotur celebraram o acordo sobre utilização de zonas verdes, que estabelecia as condições de autorização do uso pelos particulares de zonas verdes na área de Vilamoura.
- F. O referido Acordo foi denunciado pela Lusotur, com efeitos a partir de 31 de julho de 2018.
- G. Em 2001, foi constituída a Inframoura, Empresa de Infraestruturas de Vilamoura, E.M., com capital social partilhado entre a Câmara Municipal de Loulé, que detêm a sua maioria (51%), e a Lusotur (49%).
- H. Nos termos do artigo 2.º dos seus estatutos, foi atribuída à Inframoura a gestão das infraestruturas públicas de Vilamoura e Vila Sol, designadamente: a) Realização de atividades de interesse para o progresso e desenvolvimento do Município; b) Gestão do sistema de adução e distribuição de água doméstica, industrial e comercial e para rega; c) Gestão do sistema de saneamento básico; d) Recolha de resíduos sólidos urbanos; e) Manutenção da rede viária; f) Manutenção de espaços verdes; g) Manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais; h) Rede de iluminação pública; i) Estacionamento públicos, j) Limpeza urbana e k) aplicação do regulamento da aticidade publicitária.
- I. A Lusotur, com concordância do Município de Loulé, pretende agora atribuir à Inframoura a administração e gestão das referidas Zonas Verdes.

- J. Pela celebração do presente Acordo, a Lusotur reconhece à Inframoura os poderes necessários a autorizar o uso das zonas verdes aos proprietários dos lotes adjacentes que o venham a requerer diretamente à Inframoura e, bem assim, a renovar as autorizações anteriormente atribuídas pelo Município de Loulé.
- K. Pela celebração do presente Acordo, a Lusotur pretende, o que a Inframoura aceita, que as autorizações continuem a prever as Modalidades A e B, de acordo com o uso admitido nas parcelas de terreno.
- L. Pela celebração do presente Acordo, a Inframoura reconhece que a atribuição ou renovação de quaisquer direitos sobre as referidas Zonas Verdes implicam um parecer prévio favorável da Lusotur.
- M. As Partes declaram e expressamente reconhecem que é intenção da Lusotur regularizar a situação das parcelas de terreno objeto do presente Acordo, integrando-as nos loteamentos adjacentes, seja como área de cedência para o domínio público municipal, seja como partes comuns dos loteamentos, seja ainda como lotes de terreno.
- N. O presente Acordo tem natureza precária e durará, sem prejuízo do direito que assiste a qualquer uma das Partes em denunciar o mesmo, até que a regularização a que se refere o considerando anterior esteja concluída.
- O. Às autorizações válidas à data da celebração do presente Acordo continuam-se a aplicar as condições previstas no seu título, sem prejuízo das causas de anulação aí previstas.
- P. A Inframoura é absolutamente alheia a quaisquer irregularidades ou ilegalidades nos títulos atribuídos previamente à outorga do presente contrato e, bem assim, a quaisquer ilegalidades ou irregularidades que se tenham constituído pelo incumprimento das condições atribuídas nos referidos títulos.

É livremente e de boa-fé celebrado o presente acordo:

CLÁUSULA PRIMEIRA
(Objeto)

1. O presente acordo tem por objeto a regulação da administração e gestão gratuita das Zonas Verdes referidas no Plano Geral de Vilamoura e melhor identificadas na planta que constitui o **Anexo I** ao presente acordo, atribuída à Inframoura, com a faculdade de esta conceder a terceiros a sua utilização (adiante abreviadamente designado por “Acordo”).
2. O objeto do presente Acordo poderá ser restringido ou alargado, por iniciativa da Lusotur, mediante comunicação à Inframoura com a indicação das parcelas que deverão considerar-se excluídas ou acrescentadas.

5

CLÁUSULA SEGUNDA
(Uso das Zonas Verdes)

1. A Inframoura poderá, por acordo, conceder o uso das zonas verdes aos proprietários dos lotes adjacentes aos mesmos que assim o requeiram (adiante abreviadamente designados por «Requerentes»).
2. A Inframoura poderá, por acordo, renovar as autorizações anteriormente emitidas dos Requerentes que assim o pretendam e desde que estes estejam munidos de um título autorizativo em vigor.
3. A concessão do uso das zonas verdes será sempre precedida de parecer, a emitir pela Lusotur, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o qual terá carácter vinculativo. A falta de resposta da Lusotur no prazo previsto deverá ser tida como parecer desfavorável.

CLÁUSULA TERCEIRA
(Modalidades de uso)

1. A utilização e uso das zonas verdes poderá revestir uma das seguintes modalidades:
 - a) *Modalidade A* – uso de parcelas de zonas verdes para simples ajardinamento;
 - b) *Modalidade B* – uso de parcelas de zonas verdes para ajardinamento que incluam ou possam incluir equipamentos de recreio como piscinas, campo de ténis e parques infantis.
2. Em qualquer das modalidades identificadas no número anterior, é absolutamente proibido fazer construções com fins habitacionais, de vedação permanente ou em alvenaria.
3. A escolha da modalidade a atribuir está dependente da zona, da capacidade construtiva do solo e das opções de utilização definidas pela Inframoura.

CLÁUSULA QUARTA
(Contrapartidas)

1. O uso das zonas verdes pelos Requerentes está sujeita ao pagamento de uma contrapartida calculada em função da área da parcela de terreno e da modalidade (A ou B) atribuída.
2. São fixados, para efeitos no número anterior, os seguintes valores unitários:
 - a) 0,72 €/m²/ano – modalidade A;
 - b) 2,16 €/m²/ano – modalidade B;
3. Os valores indicados no número anterior estão sujeitos às atualizações anuais que resultem da aplicação do coeficiente oficial de atualização do índice harmonizado de preços ao consumidor.
4. As contrapartidas pagas pelos Requerentes constituem receita própria da Inframoura, que as consignará, exclusivamente, à melhoria da qualidade das infraestruturas existentes em Vilamoura, à realização de obras de conservação e benfeitorias nas mesmas e, bem assim, à conservação e valorização dos espaços verdes existentes.
5. Quaisquer valores que venham a ser pagos à Inframoura no âmbito dos acordos que venha a celebrar ou que constituam créditos relativos a autorizações anteriormente emitidas, deverão igualmente ser consignados, em exclusivo, à melhoria da qualidade das

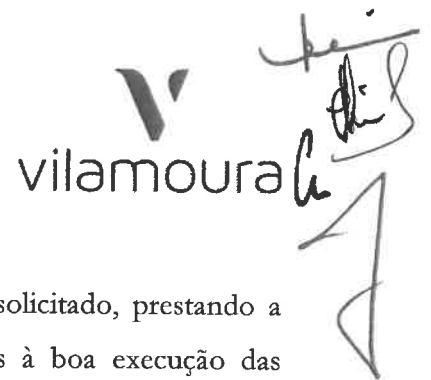
infraestruturas existentes em Vilamoura, à realização de obras de conservação e benfeitorias nas mesmas e, bem assim, à conservação e valorização dos espaços verdes existentes.

CLÁUSULA QUINTA (Procedimento)

1. Os pedidos de utilização ou de renovação serão apresentados pelos Requerentes à Inframoura.
2. Verificada a legitimidade do Requerente, salvo existirem razões que desaconselham a concessão de direitos de utilização ou em caso de parecer desfavorável da Lusotur, a Inframoura celebrará com o Requerente um «Acordo de Utilização» pelo prazo máximo de 10 anos, renovável por iguais períodos de tempo, de acordo, respetivamente, com os **Anexos II e III** ao presente acordo.

CLÁUSULA SEXTA (Outros deveres)

1. Em caso de cessação dos Acordos de Utilização, independentemente da sua causa, ou qualquer outra causa impeditiva da gestão e manutenção das Zonas Verdes diretamente pelos titulares de direitos de utilização, essa obrigação recai diretamente sobre a Inframoura, ou quem esta contrate, a expensas suas, para o efeito.
2. Compete ainda à Inframoura a fiscalização do correto cumprimento dos Acordos de Utilização que esta venha a celebrar e, bem assim, da utilização, sem qualquer título que o legitime, das parcelas de terreno objeto do presente Acordo.
3. No caso previsto na parte final do número anterior, a Inframoura deverá notificar prontamente a Lusotur para que a mesma, na qualidade de proprietária, exerça os meios de defesa da propriedade que lhe assistem.
4. A Inframoura compromete-se a prestar todos os esclarecimentos e a remeter à Lusotur toda a documentação relevante, incluindo uma listagem anual atualizada dos Acordos de Utilização que venha a celebrar.



5. A Lusotur colaborará com a Inframoura, sempre que lhe for solicitado, prestando a assistência e os esclarecimentos necessários e/ou convenientes à boa execução das prestações objeto do presente Acordo

CLÁUSULA SÉTIMA (Comunicações)

1. Para os efeitos deste Acordo, o atual endereço das Partes é o seguinte:

Para: **Vilamoura Lusotur, S.A**

A/C: Vilamoura, Lusotur, S.A.

E-mail: fcarreo@vilamouraworld.com; fernando_caetano@vilamouraworld.com;

Morada: Rua Lusotur, Edifício Lusotur, 8125-468 Vilamoura

Tel: 289 310 900

Para: **Inframoura, Empresa de Infraestruturas de Vilamoura, E.M.**

A/C: Inframoura, E.M.

E-mail: info@inframoura.pt

Morada: Rua das Amoreiras, 8125-497 Vilamoura

Tel: 289310650

2. As Partes obrigam-se a comunicar, por escrito, qualquer alteração dos elementos referidos no número anterior, produzindo esta os seus efeitos em relação à Parte contrária uma vez decorrido o prazo de 5 (cinco) dias após a comunicação da referida alteração.
3. Para efeitos de citação em caso de litígio, as Partes têm-se por domiciliadas nas moradas acima indicadas, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 229.º do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA
(Duração)

1. O presente acordo durará por tempo indeterminado, caducando automaticamente caso a totalidade das parcelas de terreno objeto do presente acordo venham a ser cedidas para o domínio público municipal, passem a constituir lotes autónomos ou ainda passem a integrar partes comuns dos loteamentos adjacentes.
2. O presente acordo poderá ainda ser denunciado, por qualquer uma das Partes, através de carta registada com aviso de receção para as moradas constantes do presente acordo, com 60 (sessenta) dias de antecedência sobre a data da sua produção de efeitos.
3. Nos casos previstos nos números anteriores, a Inframoura não terá direito a exigir da Lusotur o pagamento de qualquer quantia ou compensação, seja a que título for, incluindo, sem limitar, a título de indemnização por responsabilidade civil, prestação por enriquecimento sem causa, despesas por benfeitorias realizadas, entre outras.

CLÁUSULA NONA
(Efeitos da cessação)

Findo o presente Acordo, todas as plantações e estruturas incindíveis do solo que hajam sido executadas pelos Requerentes e devidamente autorizadas pela Lusotur passam a ser propriedade desta, sem que a Inframoura possa exigir daquela o pagamento de qualquer quantia ou compensação, seja a que título for, incluindo, sem limitar, a título de responsabilidade civil, prestação por enriquecimento sem causa ou despesas por benfeitorias realizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA
(Lei aplicável)

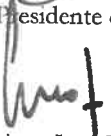
O presente Acordo rege-se pela lei portuguesa.

O presente Acordo foi celebrado em Vilamoura, no primeiro dia de agosto de 2018, em 2 (dois) exemplares com os respetivos anexos, destinando-se um a cada uma das Partes.

Pela Lusotur


Franck Michel Carreo

(Vice-Presidente do Conselho de Administração)


Dominique Jean Marie Cressot

(Vogal do Conselho de Administração)

Pela Inframoura


José Eduardo Rodrigues Miguel

(Presidente do Conselho de Administração)


Leonel José Miguel da Silva

(Vogal do Conselho de Administração)

Anexo I

PLANTA GERAL DE ZONAS

A Planta de Identificação das zonas verdes foi elaborada com base na informação conhecida, à data, pela Inframoura, E.M.