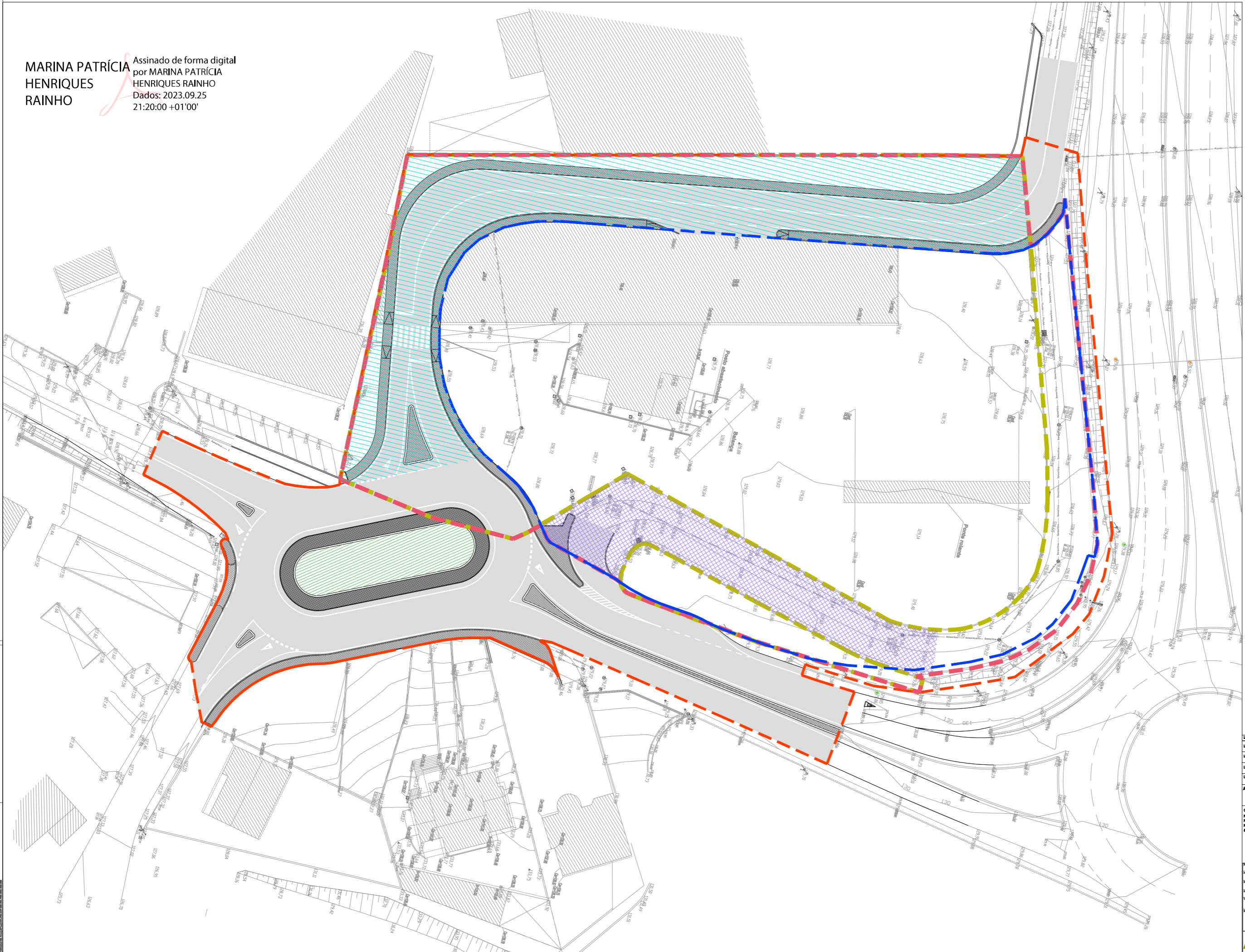


MARINA PATRÍCIA  
HENRIQUES  
RAINHO

Assinado de forma digital  
por MARINA PATRÍCIA  
HENRIQUES RAINHO  
Dados: 2023.09.25  
21:20:00 +01'00'



**LEGENDA**

Limite da área de intervenção	9 172,50 m <sup>2</sup>
Limite do terreno kit (terreno A)	10002,84 m <sup>2</sup>
Limite do terreno kit antes das vedações e paradas	7872,19 m <sup>2</sup>
Limite do terreno kit efetivamente ocupado (terreno A)	2416,04 m <sup>2</sup>
Área a pararmar	727,08 m <sup>2</sup>

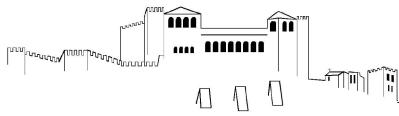
**CONFIRMAÇÃO DA ÁREA A DESAFECTAR DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL:**  
 Novo: Rua Poço VI  
 Pavimento de Bases Formas / Novo pavimento - Rua dos Campos  
 Novo: Área pavimenta de Argalozes de Portugal IP  
 Pavimento / Novo pavimento - Rua dos Campos

**LIDL LEBRIA - FERREUS**  
 Rua dos Campos  
 2119-012 Leiria  
 LIDL, A Companhia  
 Rua Pá de Mota, nº18, Lda, 2114-810 Sines  
 Projeto de Arquitetura  
 Anexo I - Áreas a pararmar

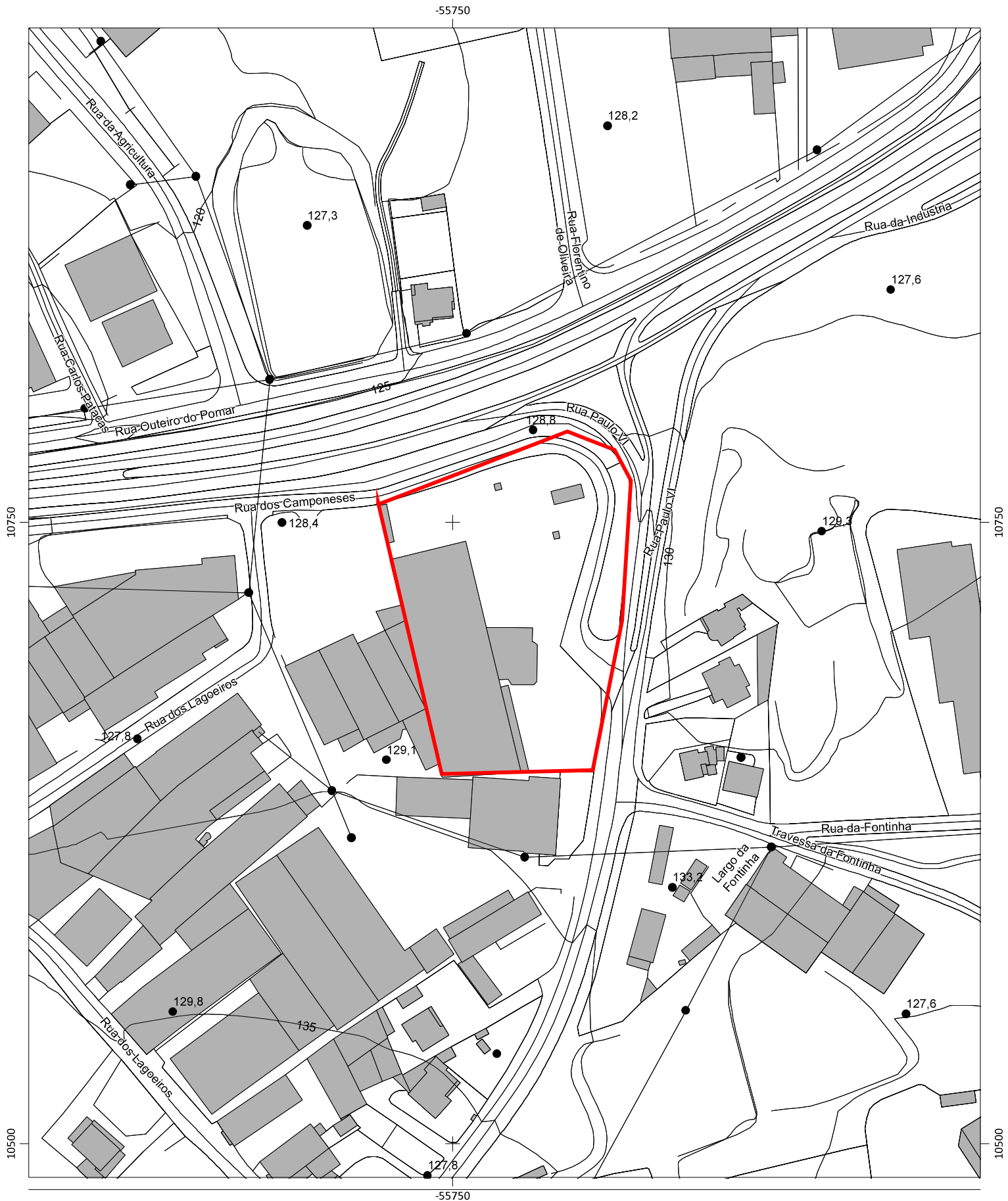
Escala: 1/200

912\_D - ANO - LIC - 0119 - 02 - R 03

**MEGAUTORMA**



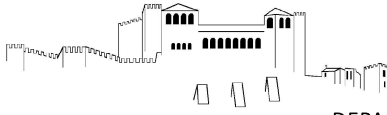
Extrato da Cartografia - 2019



Escala: 1:2 000

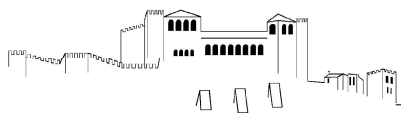
Data: 20/04/2023

0 50 Metros











**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo**



















**Plano Diretor Municipal de Leiria**  
**Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo**  
**Legenda**

**SOLO RÚSTICO**

-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS
- ESPAÇOS FLORESTAIS
-  ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
-  ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO
-  ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
-  ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS
-  AGLOMERADOS RURAIS
-  ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
-  ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS

**SOLO URBANO**

- ESPAÇOS CENTRAIS
-  GRAU I
-  GRAU II
-  GRAU III
-  HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS HABITACIONAIS
-  GRAU I
-  GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
-  ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
-  ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
-  ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
- ESPAÇOS VERDES
-  ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
-  ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
-  ESPAÇOS TURÍSTICOS
-  ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS
- ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE
-  ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

 ZONAS INUNDÁVEIS

 ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

**INFRAESTRUTURAS**

**REDE FERROVIÁRIA**

 LINHA DO OESTE

**INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS**

NÍVEL I - REDE ESTRUTURANTE



NÍVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL



NÍVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA



NÓ

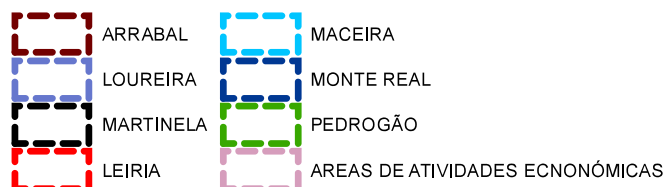


**OUTRAS INFRAESTRUTURAS**

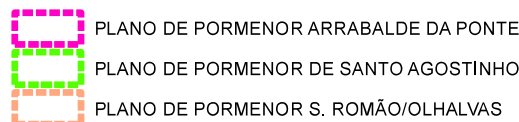
 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL

 APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

**UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**



**PLANOS EM VIGOR**



## CONTRATO PROMESSA DE PERMUTA

Entre:

**O MUNICÍPIO DE LEIRIA**, pessoa coletiva de direito público n.º 505.181.266, com sede no Largo da República, 2410-160 Leiria, representada neste ato pelo Dr. Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, titular do número de identificação fiscal [REDACTED] que atua na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, com poderes para o ato, adiante designado por **“Município”** ou **“Primeiro Contratante”**

E

**LIDL & COMPANHIA**, sociedade em nome coletivo, com sede social sita na Rua Pé de Mouro, n.º 18, 2714-510 Sintra, freguesia de São Pedro de Penaferrim, concelho de Sintra, com o capital social de 498.800,00 € (quatrocentos e noventa e oito mil e oitocentos euros), com o número único de matrícula e pessoa coletiva 503 340 855, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Sintra, neste ato devidamente representado por [REDACTED] com o número de identificação fiscal [REDACTED] e [REDACTED] com o número de identificação fiscal [REDACTED] na qualidade de procuradores, com poderes para o efeito, de ora em diante abreviadamente designada por **“LIDL”** ou **“Segunda Contratante”**,

### CONSIDERANDO QUE:

- A) A **Segunda Contratante** é proprietária e legítima possuidora do prédio urbano situado em [REDACTED] inscrito na respetiva matriz predial sob o n.º [REDACTED] da Freguesia [REDACTED] descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º [REDACTED] com a área total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, conforme Certidão Permanente e Caderneta Predial (adiante designado por **“PRÉDIO”** ou **“IMÓVEL”**) que constituem os **ANEXOS 1 e 2** do presente contrato e do mesmo ficam a fazer parte integrante;
- B) A **Segunda Contratante** apresentou junto da Câmara Municipal de Leiria um Pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de construção no **PRÉDIO** de edifício destinado a comércio, com demolição total da edificação existente e obras de urbanização, que deu origem ao Processo n.º [REDACTED] (adiante designado por **“PIP”**);

- C) Por despacho do Sr. Vereador Ricardo Santos datado de 20/02/2023, foi deferido o **PIP**, nos termos da comunicação enviada pelo Município de Leiria à **LIDL** através do Ofício n.º 2543, datado de 20/02/2023 que constitui o **ANEXO 3** do presente contrato e do mesmo fica a fazer parte integrante;
- D) O deferimento do **PIP** viabilizou a execução da operação urbanística de construção da Loja Lidl sujeita, porém, à verificação de várias condições, entre as quais a requalificação da área envolvente ao **PRÉDIO**, através do desvio da Rua dos Camponeses e da construção de uma rotunda para melhoria das acessibilidades, não só à futura loja, como também na envolvente urbana onde se insere;
- E) Para esse efeito, será necessária a permuta de uma parcela de terreno do **PRÉDIO** com área de [REDACTED] m<sup>2</sup> propriedade da **Segunda Contratante**, com uma parcela de terreno, com área de [REDACTED] m<sup>2</sup> pertencente ao **Município de Leiria**, conforme assinalado na planta que constitui o **ANEXO 4** do presente contrato e do mesmo fica a fazer parte integrante;
- F) A parcela de terreno pertencente ao **Município de Leiria objeto do presente contrato** integra o domínio privado municipal após desafetação aprovada pela Assembleia Municipal em sessão extraordinária de 18 de dezembro de 2023, mediante proposta da Câmara Municipal de Leiria aprovada em reunião de 28 de novembro de 2023;
- G) Pretendem, assim, as **PARTES** regular os termos da promessa da permuta a das parcelas de terreno acima identificadas por forma a viabilizar as condições de execução da operação urbanística consubstanciada na construção da Loja Lidl e na execução obras de urbanização designadamente da melhoria das acessibilidades, nos termos aprovados no **PIP**.

**É reciprocamente acordado e livremente aceite o presente CONTRATO PROMESSA (adiante designado por “Contrato promessa”), que se rege pelo disposto nos considerandos antecedentes e nas cláusulas seguintes:**

## CLÁUSULA PRIMEIRA

### (Objeto do contrato)

1. Integra o domínio privado do **Primeiro Contratante** uma parcela de terreno com área de [REDACTED] m<sup>2</sup>, correspondente ao antigo troço municipal da [REDACTED] sita na [REDACTED] inscrita na matriz predial urbana da referida [REDACTED] sob o artigo [REDACTED] com a delimitação que consta da Planta que constitui o **ANEXO 4** adiante designada “**PARCELA A**”.

2. A **Segunda Contratante** é proprietária do prédio urbano sito em [REDACTED] com a área de [REDACTED] m<sup>2</sup>, inscrito na matriz respetiva sob o artigo 6958, descrito na 2.ª Conservatória do registo predial sob o n.º [REDACTED] da freguesia de [REDACTED] do qual será desanexada uma parcela com a área de [REDACTED] m<sup>2</sup>, com a delimitação que consta da Planta que constitui o **ANEXO 4** adiante designada “**PARCELA B**”.

## CLÁUSULA SEGUNDA

### (Permuta)

1. Pelo presente Contrato as Partes prometem permutar entre si as parcelas identificadas na Cláusula Primeira como “Parcela A e Parcela B”, nos termos e condições a definir no presente contrato.

2. Para efeitos no estipulado no número anterior, o **Município** promete ceder à **LIDL**, ou a quem esta indicar, a **PARCELA A**, e por sua vez, em troca, a **LIDL**, ou quem esta indicar, promete ceder ao **Município** a **PARCELA B**.

3. O terceiro que vier a ser designado para a celebração do contrato definitivo, deverá assumir todas as obrigações da **LIDL** relativas à operação urbanística em que se inserem as parcelas, designadamente as que resultam do processo de licenciamento n.º [REDACTED] e do contrato de urbanização celebrado entre esta e o **Município**.

## CLÁUSULA TERCEIRA

### (Condições da permuta)

1. Os prédios objeto da permuta serão transmitidos livres de ónus ou encargos.

2. Até à data da celebração do contrato de permuta definitivo o **Município** compromete-se a manter a utilidade pública da parcela que integra o seu domínio privado, sustentando a utilização que vinha sendo dada, permitindo a circulação viária.
3. As **PARTES** desde já acordam que a tradição da posse da **PARCELA A** para a **Segunda Contratante** e da **PARCELA B** para a **Primeira Contratante**, respetivamente, apenas ocorrerá na data de outorga da escritura pública.
4. A parcela a permutar pela **Segunda Outorgante** destina-se a integrar o domínio público do Município de Leiria.

#### **CLÁUSULA QUARTA**

##### **(Valor da permuta)**

1. As cedências previstas no presente contrato serão efetuadas a título gratuito.
2. Para efeitos da permuta atribui-se à Parcela do **Município** e à Parcela pertencente à **LIDL** o valor de € 52.100,00 (cinquenta e dois mil euros), valor este calculado por perito avaliador de imóveis certificado pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), constante dos relatórios de avaliação datados do mês de abril de 2024.
3. A permuta a realizar não envolve o pagamento de qualquer compensação pelas partes verificando-se um equilíbrio económico da operação de permuta.

#### **CLÁUSULA QUINTA**

##### **(Condições a Observar)**

1. O **Primeiro Contratante**, pelo presente Contrato promessa, declara e garante à **Segunda Contratante** na presente data e com as necessárias adaptações na data da outorga da escritura de permuta que:
  - a) A **PARCELA A** manter-se-á na plena e exclusiva propriedade e posse sem ónus, encargos, responsabilidades de qualquer natureza, nos termos declarados e aqui garantidos até à outorga da escritura pública de permuta;
  - b) Não se obrigou a realizar qualquer transmissão ou oneração da **PARCELA A**, nem assumiu outra obrigação suscetível afetar ou restringir os direitos de uso, fruição e propriedade sobre os mesmos pela **Segunda Contratante**;

- c) Não existe atualmente contra si e, do seu conhecimento, não está iminente, qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou outra proferida por entidade pública ou administrativa suscetível de originar uma responsabilidade ou contingência para a **Segunda Contratante** relativamente à **PARCELA A** ou a este Contrato promessa
  - d) Assume a obrigação de praticar os atos administrativos que se revelem necessários à autonomização jurídica da **PARCELA A**.
2. A **Segunda Contratante**, pelo presente Contrato promessa, declara e garante ao **Primeiro Contratante** na presente data e com as necessárias adaptações na data da outorga da escritura de permuta que:
- a) A **PARCELA B**, manter-se-á na plena e exclusiva propriedade e posse sem ónus, encargos, responsabilidades de qualquer natureza, nos termos declarados e aqui garantidos até à outorga da escritura pública de permuta, sem prejuízo do permitido nos termos do presente contrato;
  - b) Os limites do **PRÉDIO** e da **PARCELA B** serão os que se encontram demarcados na planta que constitui o **ANEXO 4**.
  - c) Não se obrigou a realizar qualquer transmissão ou oneração da **PARCELA B**, nem assumiu outra obrigação suscetível afetar ou restringir os direitos de uso, fruição e propriedade sobre os mesmos pela **Primeira Contratante**;
  - d) Não existe atualmente contra si e, do seu conhecimento, não está iminente, qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou outra proferida por entidade pública ou administrativa suscetível de originar uma responsabilidade ou contingência para a **Primeira Contratante** relativamente à **PARCELA B** ou a este Contrato promessa.
3. As declarações e garantias prestadas no âmbito do presente Contrato promessa são fundamentais para a decisão das **PARTES** em contratar.

#### CLÁUSULA SEXTA

### **(Contrato definitivo)**

1. O contrato definitivo de permuta das **PARCELAS A e B** será celebrado no prazo de 30 (trinta) dias após a receção provisória das obras de urbanização a efetuar na **PARCELA B**.
2. O **Primeiro Contratante** notificará a **Segunda Contratante** da data, hora e local agendados para a celebração da escritura, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, comprometendo-se esta a entregar à **Segunda Contratante**, ou a quem esta indicar, a documentação que lhe diga respeito, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência da data da escritura.
3. As despesas com a celebração da escritura pública e o registo da mesma serão da responsabilidade da **Segunda Contratante** e serão por esta integralmente pagas.

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

#### **(Incumprimento do Contrato promessa)**

1. As **PARTES** terão o direito de resolver o presente Contrato em caso de incumprimento pela outra Parte de qualquer obrigação prevista no mesmo, se, após interpelação para remediar o incumprimento, a obrigação contratual em causa não for cumprida no prazo de 10 (dez) dias a contar da receção da interpelação para o efeito.
2. A resolução do presente Contrato deverá ser efetuada mediante notificação à outra Parte, por escrito, a efetuar a partir do termo do prazo de 10 (dez) dias referido no número antecedente, caso, entretanto, não se mostre cumprida a obrigação contratual em causa.
3. Em alternativa à resolução do presente Contrato, a Parte não faltosa poderá optar pela execução específica das obrigações contratuais da Parte faltosa, nos termos do artigo 830.º do Código Civil.

### **CLÁUSULA OITAVA**

#### **(Acordo e Alterações)**

1. As **PARTES** expressamente declaram que este Contrato promessa e os seus Anexos traduz e constitui o único e integral acordo celebrado entre as mesmas, substituindo todos os contratos, negociações, discussões, correspondência, comunicações e entendimentos prévios entre as Partes, no que diz respeito ao objeto do mesmo.

2. Quaisquer alterações ao presente Contrato promessa só serão consideradas válidas desde que convencionadas por documento escrito assinado por ambas, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas, que será junto ao presente Contrato promessa como aditamento.

3. Na eventualidade de qualquer cláusula ou disposição do Contrato promessa ser declarada inválida ou ineficaz, todas as demais permanecerão válidas e eficazes em relação a cada uma das **PARTES**, quando o fim prosseguido entre as Partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade.

## **CLÁUSULA NONA**

### **(Comunicações)**

1. Salvo disposição em contrário, todas as notificações a realizar entre as **PARTES** no âmbito do presente Contrato promessa e do contrato prometido deverão ser efetuadas por carta registada com aviso de receção (considerando-se, neste caso, recebidas na data assinatura do aviso receção ou no terceiro dia útil seguinte ao seu envio, o que ocorrer em primeiro lugar) ou por correio eletrónico com recibo de entrega (considerando-se, neste caso, recebidas no dia seguinte ao do seu recebimento), para os seguintes endereços:

**Para o Primeiro Contratante:**

**MUNICÍPIO DE LEIRIA**

Ao cuidado do Sr. Vereador Ricardo Santos

Largo da República, 2410-160 Leiria

**Para a Segunda Contratante:**

**LIDL & COMPANHIA**

Ao cuidado de Dr. Rui Ferreira

Rua Pé de Mouro, 18 – Linhó

2714-510 Sintra

2. Para além do envio das notificações nos termos do número anterior, uma cópia das mesmas deverá ainda ser enviada por e-mail para os seguintes endereços de e-mail:

Para a Primeira Contratante:

**rmsantos@cm-leiria.pt**

Para a Segunda Contratante:

[imoton@lidl.pt](mailto:imoton@lidl.pt)

3. Cada Parte deve informar a outra Parte, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, qualquer alteração da sua morada ou correio eletrónico, por qualquer meio indicado no n.º 1 da presente cláusula.
4. Caso alguma das **PARTES** não comunique à outra Parte uma eventual mudança de morada ou correio eletrónico, as notificações e comunicações serão consideradas válidas e eficazes se enviadas para as últimas moradas ou correio eletrónico conhecidos pela Parte não faltosa.
5. A recusa em receber uma notificação e/ou comunicação será, para todos os efeitos, considerada uma notificação/comunicação efetuada ao abrigo deste Contrato promessa.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

##### **(Lei Aplicável e Foro Convencional)**

1. O presente Contrato rege-se pela lei portuguesa.
2. Em caso de desacordo ou litígio relativamente à interpretação, integração e execução do presente Contrato promessa, as **PARTES** diligenciarão no sentido de alcançar, por acordo, uma solução adequada e equitativa.
3. No caso de não ser possível uma solução negociada e amigável nos termos previstos no n.º 2, as **PARTES** elegem como exclusivamente competentes os tribunais de Portugal, concretamente os Tribunais da Comarca da situação do **PRÉDIO**, que terão jurisdição exclusiva para qualquer ação, processo ou reclamação derivada de ou relacionada com este Contrato promessa.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

##### **(Disposições Finais)**

As **PARTES** mais declaram ter perfeito conhecimento do conteúdo e implicações do presente Contrato promessa e seus anexos e mais se obrigam a atuar sempre no estrito respeito pelas regras da boa-fé negocial, no respeito pelos direitos da outra parte e no cumprimento das obrigações para si decorrentes, assumindo como seu dever, nomeadamente, reportar à outra

parte, atempada e claramente, qualquer circunstância superveniente que possa afetar o integral e perfeito cumprimento das suas obrigações contratualmente previstas, ou decorrentes da lei aplicável, bem como ainda, a reportar qualquer situação justificável como de força maior, desde que com relevância para este Contrato promessa.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### **(Anexos)**

Os seguintes anexos fazem parte integrante do presente Contrato promessa e serão rubricados por ambas as Partes:

- Anexo 1 - Certidão do registo predial;
- Anexo 2 - Caderneta predial;
- Anexo 3 – Ofício de deferimento do PIP;
- Anexo 4 - Planta.

**Por corresponder à sua livre, consciente e esclarecida vontade, seguidamente o vão assinar as Partes o presente Contrato promessa, composto por nove páginas e quatro anexos, feito em duplicado, ficando um exemplar com os respetivos anexos na posse de cada uma das Partes.**

**Leiria, ..... de ..... de 2024**

**Pelo Primeiro Contratante:**

\_\_\_\_\_  
Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes

**Pela Segunda Contratante:**

\_\_\_\_\_  
João Paulo Neves da Silva Duarte

\_\_\_\_\_  
Rui Pedro Marques Ferreira

MARINA PATRÍCIA  
HENRIQUES  
RAINHO

Assinado de forma digital  
por MARINA PATRÍCIA  
HENRIQUES RAINHO  
Dados: 2023.09.11  
16:38:43 +01'00'

registo predial  
online

### Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2770-83141-100914-008832

#### DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM:

ÁREA TOTAL: M2

ÁREA COBERTA: M2

ÁREA DESCOBERTA: M2

MATRIZ n.º: NATUREZA: Urbana

FREGUESIA:

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

O(A) Conservador(a), em substituição  
Maria Armanda Domingues Ramos dos Santos

1º Cartório Notarial de Competência Especializada de Leiria.

OFICIOSO

AP. 171 de 2012/09/05 2012/09/05 09:56:18 - Autorização de Utilização

Nº AUTORIZAÇÃO : 346

DATA AUTORIZAÇÃO : 2012/07/26

DESTINO: Armazéns e escritórios.

O(A) Notário(a)  
Diamantino Rodrigues Matias

#### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Almeirim

AP. 5141 de 2023/02/24 16:08:24 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2023/02/24 16:08:24 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* LIDL & COMPANHIA

NIPC 503340855

Sede: Rua Pé de Mouro, n.º 18, Linhó

Localidade: Sintra

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

\*\* WINNERPROPERTIES, LDA  
NIPC 515173215

O(A) Conservador(a) de Registos  
Sofia Margarida de Oliveira Hermano Pires Cristino

-----  
**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.  
-----

Certidão permanente disponibilizada em 06-09-2023 e válida até 06-03-2024

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: [REDACTED] CONCELHO: [REDACTED] REGUESIA: [REDACTED]

ARTIGO MATRICIAL: [REDACTED] NIP: [REDACTED]

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: [REDACTED] CONCELHO: [REDACTED] REGUESIA: [REDACTED] Tipo: [REDACTED]  
Artigo: [REDACTED]

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: [REDACTED] Código Postal: [REDACTED]

CONFRONTAÇÕES

Norte: [REDACTED] Sul: [REDACTED] Nascente: [REDACTED] Poente: [REDACTED]

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: [REDACTED]  
Afectação: [REDACTED] Nº de pisos: [REDACTED] Tipologia/Divisões: [REDACTED]

ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: [REDACTED] Área de implantação do edifício: [REDACTED] Área bruta de construção: [REDACTED] Área bruta dependente: [REDACTED] Área bruta privativa: [REDACTED]

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: [REDACTED] Valor patrimonial actual (CIMI): [REDACTED] Determinado no ano: [REDACTED]

Tipo de coeficiente de localização: [REDACTED] Coordenada X: [REDACTED] Coordenada Y: [REDACTED]

Vt*	=	Vc	x	Ca	x	Cq	x	Cv				
868.060,00	=	603,00	x	2.908,2103	x	0,60	x	1,10	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 400 x 1,0 + 0,90 x (1000 - 400) + 0,85 x (3000 - 1000) + 0,80 x (Aa + Ab - 3.000,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6794933 Entregue em : 2015/12/30 Ficha de avaliação nº: 10271893 Avaliada em : 2015/12/30

TITULARES

Identificação fiscal: 506883256 Nome: SANTGM INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LDA

Morada: ESTRADA NACIONAL N 10 1 LOTE 14 SOBREDA, SOBREDA, 2815-893 SOBREDA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 600070930



Obtido via internet em 2021-09-06

O Chefe de Finanças

*Fernanda Celeste Castro Silva  
(em substituição)*

(Fernanda Celeste Castro dos Remédios  
Silva)



Simples

Ao

Lidl &amp; Companhia

Rua Pé de Mouro, 18

2714-510 SINTRA

<b>Processo</b>	IP/2021/42
<b>Requerimento</b>	2023/2149
<b>Data do requerimento</b>	16/02/2023
<b>Número do ofício</b>	2543
<b>Data do ofício</b>	20/02/2023
<b>Assunto</b>	pedido de informação prévia para construção de edifício destinado a comércio, com demolição total da edificação existente e obras de urbanização
<b>Local da operação</b>	[REDACTED]

Comunica-se a Vossa Exa. que, por despacho do Sr. Vereador datado de 20/02/2023, proferido ao abrigo de competências subdelegadas e nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual, foi **deferido** o pedido de informação sobre a viabilidade da realização da operação urbanística acima referida, condicionado à apresentação dos seguintes elementos e retificações:

- A. Ao cumprimento do Parecer do IP, SA.
- B. À decisão favorável por parte do Município quanto à permuta proposta.
- C. À celebração de contrato com a Câmara Municipal, nos termos previstos do art.º 25º do RJUE.
- D. À apresentação, aquando do pedido de licença, dos Projetos das Infraestruturas, relativos às obras de urbanização, incluindo medições de quantidades e estimativas orçamentais relativas a todas as especialidades.
- E. Projeto de Arquitetura retificado:
  - i. quanto ao "limite da área de intervenção", devendo o mesmo abranger toda a área proposta a intervir.
  - ii. quanto à identificação e quantificação da "área a permutar" identificada na cor roxa, uma vez que parte da área que integra a Rua dos Camponeses e que se encontra adjacente à "Rua Paulo VI" não alterará a sua dominialidade, não devendo por isso integrar a proposta de permuta.
  - iii. suprimindo os 'sombreadores' propostos junto da 'Rua Paulo VI', ou, em alternativa, relocalização dos mesmos para local mais afastado da via pública.
  - iv. substituir a designação "armazém" por 'área de stock' ou denominação similar.
  - v. a descrição da operação urbanística deverá refletir a proposta apresentada designadamente «pedido de licença para construção de edifício destinado a comércio, com demolição total da edificação existente e obras de urbanização».
- F. Apresentação de levantamento topográfico do(s) prédio(s) a nascente da 'Rua Paulo VI' com indicação da área a ceder ao domínio público e certidão/certidões emitida(s) pela conservatória do registo predial atualizadas quanto às cedências previstas por forma a viabilizar a solução proposta.
- G. Apresentação do pedido de licença para demolição do edifício a nascente da "Rua Paulo VI".



Mais se comunica que, em conformidade com o previsto no n.º 3 do artigo 16.º do RJUE o procedimento de controlo prévio a que se encontra sujeita a realização da operação urbanística a instruir é o de **licenciamento**, devendo a apresentação do pedido ser efetuado **no prazo de um ano** após a decisão favorável do pedido de informação prévia.

Alerta-se para o facto de todos os pedidos, comunicações e aditamentos no âmbito das operações urbanísticas terem de ser entregues apenas em suporte digital, de acordo com as especificações constantes da norma de apresentação de ficheiros disponível na página do Município.

Para eventual consulta dos elementos referentes ao processo, aceda aos serviços on-line disponíveis na página do Município, dirija-se ao Balcão de Atendimento da Câmara Municipal, com entrada a partir da Rua Dr. João Soares, ou na Loja do Cidadão de Leiria localizada no Largo das Forças Armadas, todos os dias úteis no horário de funcionamento.

Com os melhores cumprimentos.

Por delegação - Edital n.º 106/2022

A Funcionária

Dulcina Ribeiro

Assistente Técnica



Enviado exclusivamente em  
formato eletrónico para:  
Portal SIRJUE

À Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional do Centro

A/c do  
Gestor do Procedimento do SIRJUE

N/ ANTECEDENTE	S/ REFERÊNCIA	S/ COMUNICAÇÃO	N/ REFERÊNCIA	DATA
	LRA2022/00013	27/01/2022	S/22/8368	22-02-2022

**ASSUNTO:** Pedido de licenciamento de obras de construção de um edifício destinado a comércio (Loja LIDL).

**RRN:** [REDACTED]  
**Local:** [REDACTED]  
**Requerente:** Lidl & Companhia.

1. A presente correspondência diz respeito ao pedido de parecer solicitado ao IMT no âmbito da apreciação do requerimento submetido no portal do SIRJUE e acima identificado, relativamente à operação urbanística mencionada em assunto.
2. A operação urbanística em apreço que consubstancia a pretensão trata da construção de um edifício de comércio a levar a efeito num prédio confinante com o **IC2**, e cujo licenciamento foi requerido ao Município de Leiria nos termos estipulados no DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE).
3. De acordo com a Certidão Permanente [REDACTED] disponibilizada com o requerimento, válida até [REDACTED] a pretensão abrange o prédio urbano situado em Lagoa, inscrito na respectiva matriz predial sob o n.º 6958 da Freguesia Marrazes e Barosa, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º [REDACTED] com uma área total de [REDACTED] m<sup>2</sup>.
4. O prédio a que se refere a operação urbanística em análise confina com o **IC2**, que integra a Rede Rodoviária Nacional (**RRN**) definida no Plano Rodoviário Nacional (**PRN**)<sup>1</sup> e encontra-se sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A.
5. Em razão do posicionamento do prédio, face à infraestrutura supra identificada, há que verificar os condicionalismos legais estabelecidos no Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (**EERRN**)<sup>2</sup>, considerando que está constituída sobre os prédios confinantes e vizinhos do **IC2** uma zona de servidão *non aedificandi* (**ZNA**) cujos limites

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98 de 17 de julho, com a retificações e alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto.

são determinados pelas distâncias estipuladas na seguinte alínea do n.º 8 do artigo 32º daquele estatuto:

(...)

c) IC: 35 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 15 m da zona da estrada<sup>3</sup>;

6. Face ao disposto no referido Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (**EERRN**), e considerando que a autorização a conceder pelo IMT para execução de obras na zona *non aedificandi* apenas pode ocorrer nas situações previstas no n.º 1<sup>4</sup> do artigo 58º do EERRN, verificam-se as seguintes situações:

a) A implantação das obras de edificação em análise situa-se fora da referida zona *non aedificandi* do **IC2**, pelo que, nesta condição, a pretensão ora requerida não carece da avaliação relativamente ao regime excepcional previsto naquela norma do EERRN de aplicação estrita (nos termos definidos no RJUE<sup>5</sup>) a obras de ampliação<sup>6</sup> ou alteração<sup>7</sup>, de edifícios comerciais, industriais ou de serviços, já existentes em zona de servidão *non aedificandi*.

Assim, no que apenas às obras de edificação diz respeito em função da sua localização relativamente à zona de servidão, a pretensão não depende da autorização do IMT, I.P.

b) No entanto, em razão da actividade a exercer e da área de ocupação da mesma na «Zona de respeito»<sup>8</sup> do **IC2**, a pretensão carece do parecer prévio vinculativo da Infraestruturas de Portugal, S.A. (**IP, S.A.**), na qualidade de administração rodoviária, para os efeitos previstos na alínea b) do n.º 2 do artigo 42º do **EERRN**, tendo em consideração os limites estabelecidos no n.º 4 do mesmo artigo.

De igual forma, as obras previstas realizar na zona do logradouro e extremas do prédio abrangidos pela servidão *non aedificandi* do **IC2**, que não impliquem edificação, estão também sujeitas a autorização e/ou parecer prévio daquela administração rodoviária, nos termos e para os efeitos previstos na norma antes referida e no artigo 55º do **EERRN**.

<sup>2</sup> Aprovado pela Lei nº 34/2015, de 27 de abril.

<sup>3</sup> V. alínea uu) do artigo 3 do EERRN: «Zona da estrada» o terreno ocupado pela estrada e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as banquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras;»

<sup>4</sup> «1 - Podem ser autorizadas, pelo IMT, I. P., obras de ampliação ou alteração de edifícios comerciais, industriais ou de serviços, já existentes na zona de servidão *non aedificandi*, à data de entrada em vigor do presente Estatuto, ou que, com a construção da estrada, fiquem situados nessa zona, desde que a ampliação ou modificação não possa, em condições economicamente razoáveis, operar –se noutra direção e não haja mudança de tipo de utilização...»

<sup>5</sup> Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/ 99, de 16 de dezembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/ 2010, de 30 de março, e posteriormente alterado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, pelos Decretos-Lei n.º 266- B/ 2012, de 31 de dezembro e n.º 120/ 2013, de 21 de agosto.

<sup>6</sup> Alínea e) do artigo 2.º «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;

<sup>7</sup> Alínea d) do artigo 2.º «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

<sup>8</sup> V. alínea vv) do artigo 3 do EERRN: «Zona de respeito» a faixa de terreno com a largura de 150 m para cada lado e para além do limite externo da zona de servidão *non aedificandi*, na qual é avaliada a influência que as atividades marginais à estrada podem ter na segurança da circulação, na garantia da fluidez do tráfego que nela circula e nas condições ambientais e sanitárias da sua envolvente;

7. Mais se informa de que qualquer pedido de esclarecimento adicional poderá ser solicitado ao IMT, através do endereço [dsgcc@imt-ip.pt](mailto:dsgcc@imt-ip.pt).

Com os melhores cumprimentos.

Assinado por : **PEDRO MANUEL GUERREIRO DA  
SILVA COSTA**  
Num. de Identificação: 06497286  
Data: 2022.02.22 19:44:01+00'00'



Pedro Silva Costa  
Diretor de Serviços  
Gestão de Contratos e Concessões

*(no uso das competências subdelegadas pela Vogal do Conselho Diretivo do IMT, I.P., nos termos dos n.º 1 e n.º 8 do Despacho nº 933/2022, de 12 de janeiro, publicado no Diário da República, 2ª série, de 24-01-2022)*

DSGCC / JLP / ACS



**DIREÇÃO DE SERVIÇOS DA REDE E PARCERIAS  
Gestão Regional de Leiria e Santarém**

Estrada Nacional 1 km 107,7 - Chão da Feira  
2480-060 Calvaria de Cima - Porto de Mós  
Portugal  
T +351 212 879 000 · F +351 244 143 472  
grlra@infraestruturasdeportugal.pt

Exma. Senhora Presidente

CCDR - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional do Centro

Rua Bernardim Ribeiro, 80

3000-069 Coimbra

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	SÁIDA/PROCESSO	DATA
LRA2022/00013		D.2022.125024	D.2022.137481	1024LRA220127	2022-02-04

**Assunto: IC2 Variante de Leiria Km 126.688 Margem Direita – União das Freguesias de Marrazes e Barosa - Concelho de Leiria**

**Construção de Edifício destinado a uma Superfície Comercial de Retalho Alimentar – Pedido de Informação Prévia**

**Requerente: LIDL & COMPANHIA**

Relativamente ao pedido de informação prévia efetuado para Construção de Edifício destinado a uma Superfície Comercial de Retalho Alimentar da insignia LIDL, e em conformidade com o parecer anteriormente emitido no âmbito do processo nº8818LRA210812 (LRA2021/05521) em nome de “WINNERPROJECT, Lda”, numa propriedade com uma área de 9.172,30m<sup>2</sup>, de acordo com indicação na Memória descritiva e justificativa, e o edifício proposto tem agora uma área de implantação de [REDACTED] (1 piso acima da cota de soleira), e tem previstos 136 lugares de estacionamento para veículos ligeiros e 1 para pesados, propondo a alteração do traçado da Rua dos Camponeses (tendo sido objeto de expropriação no âmbito da construção da EN1/IC2 – Variante de Leiria/EN113) e da ligação à Rua Paulo VI, e a compensação de áreas, e em termos de localização, informamos que por forma a analisarmos devidamente a pretensão, tal como havíamos informado no âmbito do parecer anteriormente emitido, o requerente deverá apresentar os seguintes elementos:

- Na sequência da análise realizada ao Relatório do Estudo de Tráfego, foram identificadas as seguintes questões, para as quais se deverão solicitar ao promotor/projetista, os devidos esclarecimentos/reformulações:
  - Para ambos os cenários de “com” e “sem” empreendimento, e para os anos base e horizonte, a apresentação das respetivas estimativas da procura, expressas quer em volumes de tráfego médio diário anual (TMDA), quer em volumes horários de ponta da tarde de um dia útil (VHP-DU), desagregados em veículos ligeiros e pesados.
  - Deverão ser apresentadas as respetivas matrizes O/D consideradas nos vários cenários.
  - No domínio do cumprimento da legislação ambiental em vigor, as previsões da procura (TMDA) deverão ser diferenciadas pelos períodos Diurno, do Entardecer e Noturno.
  - Verifica-se que a rotunda da N1/IC2 com a rua Paulo VI não foi alvo de contagens no âmbito dos trabalhos de campo. O seu estudo assume-se como fulcral para a perceção dos impactos sobre a qualidade de circulação na rede rodoviária nacional sob tutela da IP- Infraestruturas de Portugal, pelo que será necessário realizar avaliações de desempenho nos cenários atuais e futuros, nomeadamente com a utilização da metodologia TRL (Transport Research Laboratory).
  - No cenário atual, deverá ser realizada a avaliação de desempenho igualmente para o entroncamento

“ Para maior eficiência, a IP imprime a preto e branco”

IP-MOD.006 |V29



do posto3.

- No cenário futuro com empreendimento deverá ser realizada a avaliação de desempenho do entroncamento de acesso ao empreendimento com a rua dos camponeses.
- Em relação à nova rotunda prevista na rua Paulo VI, deverão ser apresentadas as suas características geométricas, incorporada na modelação e sujeita a uma avaliação de desempenho usando a metodologia TRL (Transport Research Laboratory). Esta rotunda está inserida na Via de Ligação ao Nó dos Andrinos, pelo que será de apurar junto da Câmara Municipal se existem estudos que quantifiquem a procura prevista.
- No que concerne à geração/atração do empreendimento solicita-se a discriminação do número de código de uso do Trip Generation e respetiva edição utilizada.
- No que se refere ao acesso da propriedade o requerente propõe a alteração do traçado da Rua dos Camponeses (tendo sido objeto de expropriações no âmbito da construção da EN1/IC2 – Variante de Leiria/EN113) e da ligação à Rua Paulo VI, e a compensação de áreas.

Ao reposicionar a atual interseção da [REDACTED] com a [REDACTED] (EN 113 municipalizada), afastando-a da interseção desta avenida com a IC2/EN1 (rotunda), e restringir o acesso a apenas movimentos de entrada e saída em mão, esta proposta vai no sentido de melhorar as atuais condições de segurança rodoviária, no local.

Contudo, não é possível verificar e confirmar os limites da propriedade assim como as áreas indicadas pelo requerente na planta de implantação, pelo que deverá apresentar planta de implantação e restantes peças desenhadas (perfis transversais), em formato DWG com coordenadas e indicação do Datum, com a indicação dos limites da propriedade em conformidade com os limites do terreno do domínio público rodoviário que constam das plantas parcelares do IC2-Variante da Leiria/EN1/EN113 existentes nesta Gestão Regional (GR), podendo a cópia das mesmas ser solicitada através do endereço de correio eletrónico [grlra@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:grlra@infraestruturasdeportugal.pt).

Informamos que, no caso de eventualmente ser aceite a solução apresentada, o n.º 2 do artigo 44.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovado pela Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, estabelece a possibilidade da administração rodoviária se relacionar com municípios e outras entidades públicas, em matéria de construção, gestão, operação, manutenção, conservação, exploração, integração paisagística, iluminação pública ou equipamentos semaforicos e outros equipamentos, pelo que nesse sentido, atendendo à complexidade do mesmo, deverá o município submeter o respetivo pedido, diretamente à Infraestruturas de Portugal, S.A., acompanhado do respetivo projeto de execução, encontrando-se o mesmo sujeito a eventual elaboração de acordo de Gestão entre a IP, S.A. e o Município de Leiria. O artigo 45º estabelece a possibilidade da administração rodoviária se relacionar com terceiros, encontrando-se o mesmo sujeito a eventual elaboração de acordo de Terceiros entre a IP, S.A. e o Requerente.

- Deverá ser assegurado o normal escoamento das águas e a necessária inclinação, por forma que as águas pluviais não fiquem acumuladas na zona da estrada e por conseguinte na plataforma da mesma, atendendo às condições de segurança e circulação rodoviária, devendo ser apresentado o projeto de drenagem com as respetivas ligações e encaminhamentos.
- Deverá apresentar projeto da vedação na delimitação da propriedade na zona de servidão non aedificandi, em conformidade com o estabelecido na alínea a) do nº2 do artigo 42º do EERRN, sendo que a mesma deverá cumprir com os pressupostos estabelecidos na alínea b) ou alínea c) do nº1 do artigo 55º, carecendo de autorização prévia pela IP.

Informamos que a liquidação e cobrança das respetivas taxas encontram-se suspensas por força do disposto no n.º 2 do artigo 259.º da Lei 42/2016, de 28 de dezembro (Orçamento de Estado para 2017), reservando-se a



Infraestruturas de Portugal, S.A. no direito de no prazo legal proceder à liquidação das correspondentes taxas.

Em conformidade com o exposto e no âmbito do pedido de parecer efetuado através do SIRJUE informamos que, não estando reunidas as condições para uma devida análise, **a Infraestruturas de Portugal, SA emite parecer desfavorável.**

Mais se informa que o processo administrativo encontra-se disponível para consulta, nos dias úteis, das 09.00h às 12.30h e das 14.00h às 17.00h na sede da Gestão Regional de Leiria com a morada indicada no cabeçalho desta notificação, sujeita a agendamento prévio para o telefone ou correio eletrónico indicados no cabeçalho desta notificação.

Aproveitamos para informar que, encontramos-nos desde já disponíveis para prestar os esclarecimentos que considerem necessários, através do seguinte contacto [grlra@infraestruturasdeportugal.pt](mailto:grlra@infraestruturasdeportugal.pt) (212 879 000).

Com os melhores cumprimentos.

O Gestor Regional,

 Assinado de forma digital  
por VÍTOR MANUEL  
MORAIS SEQUEIRA

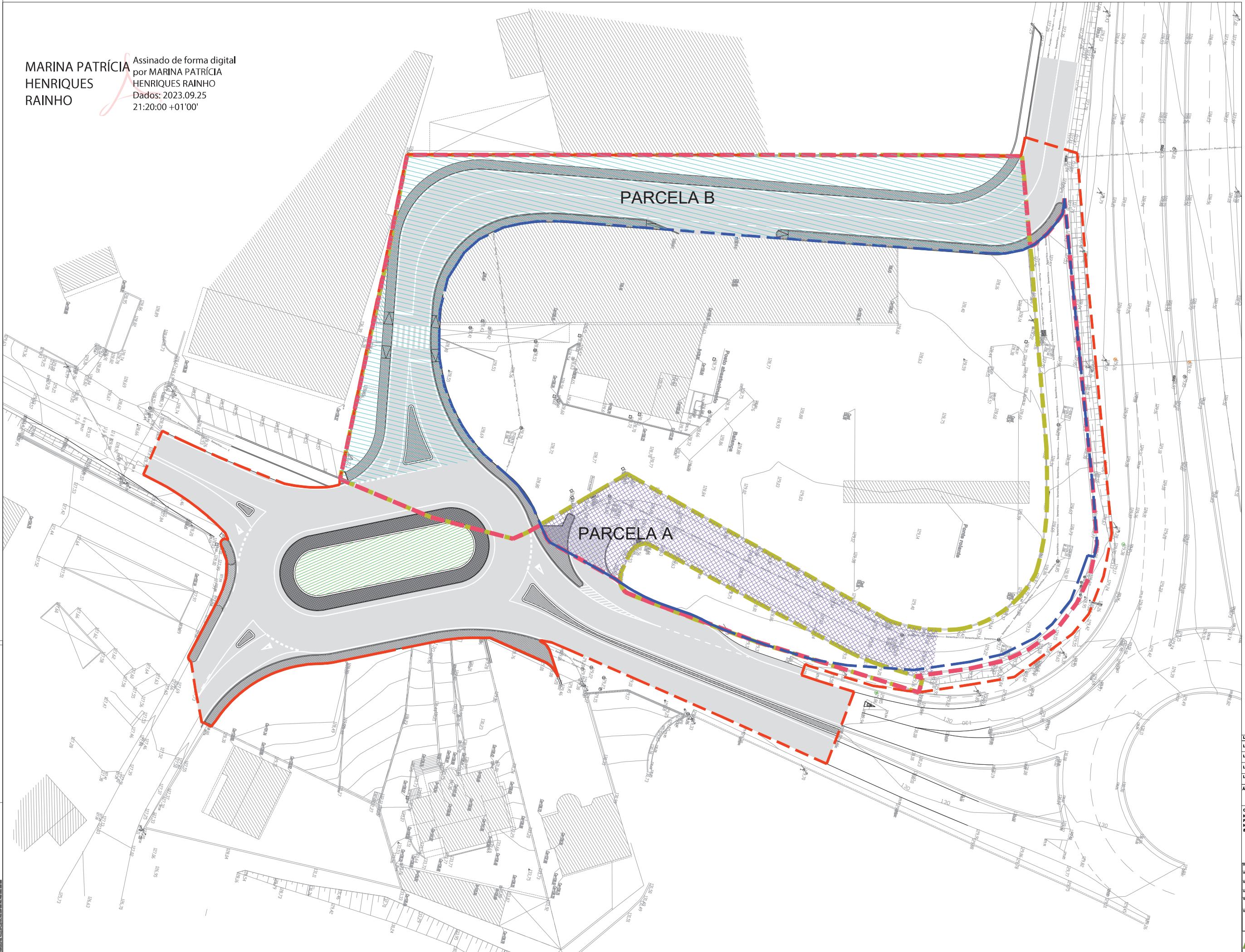
Vítor Manuel Morais Sequeira

(Ao abrigo da subdelegação de poderes conferida pela Decisão DRP 01/2019)

(SGJ/VS)

MARINA PATRÍCIA HENRIQUES RAINHO  
Assinado de forma digital por MARINA PATRÍCIA HENRIQUES RAINHO  
Dados: 2023.09.25 21:20:00 +01'00'

ANEXO 4



**LEGENDA**

Limite da área de intervenção	8 172,20 m <sup>2</sup>
Limite do terreno B8 antes das cotêrrias e parcelas	10652,04 m <sup>2</sup>
Limite do terreno B8 efetivamente ocupado (terreno A)	7972,19 m <sup>2</sup>
Área a perturar: 2419,04 m <sup>2</sup> por 737,00 m <sup>2</sup>	737,00 m <sup>2</sup>

**CONFRONTAÇÕES DA ÁREA A DESAFECTAR DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL:**  
 Novo: Rua Paulo VI  
 Pormenor: Jampão de Sousa Ferreira / Novo armamento - Rua dos Compositores  
 Novo: Área pertencente às habitações do Parque IP  
 BZF: Farroco/Enfite / Novo armamento - Rua dos Compositores

Projeto	LIDL LEBRILIA - FERRUS
Local	Rua dos Compositores
Parcela	2319-012 Lote 1
Responsável	LESLA & Companhia, Lda, Lda, 2714-016 Sines
Projeto de Arquitetura	Projeto de Arquitetura
Área	Área 1 - Área a perturar
Escala	1/200
Elaborado	Marina Patrícia Henriques Rainho
Revisado	Marina Patrícia Henriques Rainho
Assinado	Marina Patrícia Henriques Rainho
Projeto	912_B - ANO - LIC - 0113 - 02 - R.03
Assinado	912_B - ANO - LIC - 0113 - 02 - R.03
Assinado	912_B - ANO - LIC - 0113 - 02 - R.03

**MEGAUTORMA**  
 Engenharia de Arquitetura, Urbanismo e Paisagem  
 Rua da Liberdade, 100 - 1.º andar - 2000-001 Lisboa  
 Tel: +351 21 508 00 00 | Fax: +351 21 508 00 01  
 Email: info@megaautorma.com | www.megaautorma.com