

Protocolo Palmela Village

Entre

PRMT SERTORIUS, S.A., com sede na Avenida do Brasil, n.º 43, 3.º Direito, freguesia de Alvalade 1700-062 Lisboa, pessoa coletiva nº 515 183 008, neste acto representada pela sua mandatária Finsolutia S.A., representada pelos seus procuradores infra identificados, ambos com domicílio profissional na Avenida dos Combatentes, nº 43, 12º Piso, Lisboa, na qualidade de Procuradores (a “**PRMT Sertorius**”), adiante designada por **Primeira Outorgante**,

E

APPV – Associação de Proprietários do Palmela Village, associação sem fins lucrativos, com sede na Avenida Eça de Queiroz, s/n, Palmela Village, 2950-580, Quinta do Anjo, Palmela, com o número de pessoa coletiva 516395319, neste ato representada pelo seu presidente, Pedro Neves, vice-presidente, Tiago Honorário e tesoureiro, João Capitolino (a “**APPV**”), adiante designada por **Segunda Outorgante**.

Doravante a que individualmente nos referimos como **Parte** e em conjunto como **Partes**.

Considerandos:

- A.** A **Primeira Outorgante** é dona de frações imobiliárias que integram o alvará de loteamento n.º 254, emitido pela Câmara Municipal de Palmela em 12 de janeiro de 2004 (o “**Alvará de Loteamento**”) e o Título Constitutivo do Aldeamento Turístico Palmela Village (doravante “**Palmela Village**”), título esse que foi depositado e posteriormente aprovado pelo Turismo de Portugal em 2 de maio de 2013 e a **Segunda** representa diversos proprietários de frações imobiliárias do mesmo **Alvará de Loteamento**;
- B.** O referido aldeamento turístico **Palmela Village** é composto por 1592 (mil quinhentas e noventa e duas) frações imobiliárias e seria instalado pelo respetivo promotor compreendendo 23 (vinte e três) fases, sendo que apenas se encontrava classificada pelo Turismo de Portugal, a primeira fase, respeitante a 389 (trezentas e oitenta e nove) unidades de alojamento, a que correspondia o alvará de licença de utilização turística n.º 1/2009, emitido pela Câmara Municipal de Palmela em 2 de junho de 2009 (a “**LUT**”) e o registo n.º 4239 junto do Turismo de Portugal (o “**RNET**”);

- C. Na sequência de um procedimento administrativo de revisão da classificação do Aldeamento Turístico **Palmela Village**, de 4 estrelas, foi deliberado pelo Turismo de Portugal em 26 de junho de 2024, o indeferimento da renovação da classificação, com a consequente caducidade da **LUT**, determinando, ainda, o cancelamento da inscrição do empreendimento no **RNET**, conforme previsto no n.º 3 do artigo 40.º do RJET;
- D. Em consequência do sucedido descrito no considerando anterior a Câmara Municipal de Palmela, em reunião pública em 17 de julho de 2024, deliberou a Cassação do Alvará de Autorização de Utilização Turística n.º 01/2009, de 02/06/2009 do Empreendimento Turístico **Palmela Village** - Quinta do Anjo;
- E. Adicionalmente, e como decorrência da cassação do Alvará de Autorização da Utilização Turística n.º 01/2009, a anterior entidade exploradora e gestora das partes comuns do **Palmela Village**, a Ravina do Tempo Lda., considerou cessadas as suas funções, quer de entidade exploradora do aldeamento turístico quer de entidade administradora das partes comuns.
- F. No entanto, sem prejuízo da caducidade do alvará turístico, o alvará de loteamento mantém-se válido, incluindo as zonas comuns às frações imobiliárias/loteamento, que carecem de conservação e administração nos termos previstos no artigo 43.º n.º 4 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação ("**RJUE**"), designadamente aplicando-se à gestão das partes comuns do loteamento as regras previstas nos artigos 1420º a 1438º-A do Código Civil;
- G. Como tal, torna-se necessário e urgente a convocatória de uma assembleia geral de proprietários do loteamento **Palmela Village**, sendo que para esse efeito, torna-se necessário, previamente:
- i. criar uma entidade equiparada a pessoa coletiva (não dotada de personalidade jurídica, mas dotada de personalidade judiciária, conforme o artigo 1437.º do Código Civil) e inscrevê-la no Registo Nacional de Pessoas Coletivas (**RNPC**); e
 - ii. solicitar à anterior entidade gestora do Palmela Village, Ravina do Tempo Lda., a base de dados de todos proprietários, exclusivamente para os efeitos de proceder à convocatória da assembleia geral referida neste considerando.

- H. O conjunto de frações imobiliárias sitos no **Palmela Village**, da propriedade da **Primeira Outorgante**, corresponde a uma permissão de **211,686/1000** da totalidade do loteamento;
- I. A **Segunda Outorgante** representa um conjunto de 156 (cento e cinquenta e seis) proprietários de frações imobiliárias sitos no **Palmela Village**;
- J. A direção da **Segunda Outorgante** foi mandatada pelos seus associados conforme a assembleia geral de Maio de 2024, para *investir esforço e tempo para implementar, se juridicamente/ tecnicamente viável, uma “Comissão de Gestão Transitória” que assuma a gestão do empreendimento no período entre a desclassificação e o modelo de gestão futuro.*
- K. Na sequência do descrito nos considerandos supra, as **Partes**, a **Primeira** enquanto proprietária, e os representados da **Segunda**, formam uma maioria pelo menos igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do **Palmela Village**, pelo que acordam pelo presente **Protocolo** envidar esforços e proceder a um conjunto de diligências tendo em conta a convocatória da próxima assembleia geral de proprietários, nos termos previstos no artigo 1431.º n.º 2 do Código Civil, e aprovação de um orçamento, tendo como principal finalidade a eleição de uma nova entidade gestora das partes comuns do **Palmela Village**;

É livremente, e de boa-fé, celebrado entre as Partes o presente protocolo (doravante o “Protocolo”), que se rege pelos considerandos *supra* e pelas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

Convocatória de assembleia geral de proprietários do Palmela Village

1. As **Partes** acordam pelo presente em diligenciar pela convocatória da assembleia geral de proprietários do Palmela Village, nos termos e para o disposto do artigo 1431.º n.º 2 do Código Civil.
2. Para o efeito, a **Segunda Outorgante** irá envidar os seus esforços para obter, no maior curto espaço de tempo, a autorização e assinaturas dos seus representados, cuja totalidade da permissão perfaça, pelo menos **41,49/1000**, de modo a que, em conjunto com a permissão da **Primeira Outorgante**, seja

- atingida uma permissão mínima de 250/1000 para ser realizada a referida convocatória.
3. A convocatória da assembleia referida no número anterior deverá ser remetida com uma antecedência não inferior a 30 (trinta) dias conforme o n.º 5 do art. 30.º do Regulamento do Aldeamento Turístico Palmela Village.
 4. Com a convocatória deverá ser enviado a cada proprietário, conjuntamente, o orçamento para a gestão das partes comuns do Palmela Village, para os meses remanescentes de 2024 e para o ano de 2025.
 5. Tendo em conta, o resultado da assembleia de proprietários do passado dia 22 de junho de 2024, em que apenas foi apresentada uma proposta por parte de uma entidade externa para a gestão das partes comuns, e atendendo à urgência na referida operacionalização dessa gestão, as **Partes** solicitaram à referida empresa, Widerproperty – Gestão e Mediação Imobiliária S.A., que confirmasse se mantém a proposta anteriormente apresentada, o que foi confirmado.
 6. Nessa sequência as **Partes** solicitaram à referida empresa a elaboração de um orçamento para ser apresentado com a convocatória da assembleia de proprietários referida em n.º 1 da presente Cláusula.
 7. Tendo em conta o referido nos n.ºs 4 e 5, as Partes acordam em propor à votação na assembleia geral a contratação dos serviços da Widerproperty – Gestão e Mediação Imobiliária S.A., para a administração das partes comuns do loteamento **Palmela Village**.
 8. Mais acordam as **Partes** em propor à votação da assembleia geral a constituição de uma comissão de fiscalização, composta por 5 (cinco) membros, que sejam proprietários de frações imobiliárias do **Palmela Village**, cabendo-lhes elaborar e apresentar uma lista para o efeito, para serem votados na referida assembleia. Admitir-se-á, contudo, à apresentação de outras listas que obedeçam aos mesmos requisitos, por qualquer conjunto de proprietários, até ao início dos trabalhos da referida assembleia.

Cláusula Segunda

Atos prévios à convocatória prevista na Cláusula Primeira

1. No âmbito do presente **Protocolo**, as **Partes** concordam e comprometem-se a proceder à criação de uma entidade equiparada a pessoa coletiva (não dotada de personalidade jurídica, mas dotada de personalidade judiciária, conforme o artigo 1437.º do Código Civil) com a designação “Administração das Partes Comuns do Loteamento Palmela Village” e inscrevê-la junto do **RNPC**.

2. A referida criação e inscrição ficará a cargo dos mandatários da **Primeira Outorgante**, que deverá praticar os atos necessários no mais curto espaço de tempo possível.
3. Na assembleia geral de proprietários mencionada na Cláusula anterior deste **Protocolo**, a entidade a ser criada será indicada como a entidade responsável pela administração das partes comuns do **Palmela Village**, que irá contratar os serviços da empresa Widerproperty – Gestão e Mediação Imobiliária S.A., no caso de essa deliberação vier a ser votada pela maioria do quórum deliberativo.
4. As **Partes** acordam ainda, pelo presente, de modo a que possam convocar a totalidade de proprietários das frações imobiliárias do loteamento **Palmela Village**, e não sendo exequível, a obtenção da referida informação por nenhum outro meio, em solicitar à entidade gestora cessante Ravina do Tempo Lda., a base de dados de todos os proprietários das frações imobiliárias do **Palmela Village**, apenas e exclusivamente para a finalidade de aceder aos respetivos dados para o envio da convocatória da referida assembleia, comprometendo-se as Partes em endereçar conjuntamente o referido pedido.
5. Para os efeitos do disposto no número anterior o acesso e posterior utilização dos dados em apreço é necessário para cumprimento de uma obrigação jurídica, mais concretamente a obrigação de convocatória da assembleia de proprietários, resultante do exercício do direito constante do n.º 2 do 1431.º CC. Pelo que, as Partes entendem que é lícita a partilha de dados a ser efetuada por parte da entidade gestora cessante, junto das Partes, nos termos do artigo 6.º n.º 1 al. c) do Regulamento Geral de Proteção de Dados.
- 5.1 Cessando a necessidade para a qual os dados foram recolhidos e/ou tratados, as Partes comprometem-se a eliminar os dados em apreço.

Cláusula Terceira

Disposições Diversas

1. Qualquer modificação do presente **Protocolo** terá de revestir a forma de documento escrito através de um aditamento, no qual se identificará(ão) a(s) Cláusula(s) alterada(s) e que será assinado por todas as Partes.
2. O estipulado no presente **Protocolo** sobrepõe-se a todas as propostas e/ou acordos anteriores, verbais ou escritos, e a todas as outras comunicações entre as **Partes** relacionadas com a matéria objeto deste **Protocolo**.
3. Para dirimir qualquer litígio emergente direta ou indirectamente relacionado com a interpretação, incumprimento ou resolução do presente **Protocolo**, é

territorialmente competente o foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia de ambas as partes a qualquer outro.

O presente **Protocolo** é feito em dois exemplares, um para cada **Parte**, tendo todos igual força probatória, e em conjunto, constituindo um único documento.

Em Lisboa, aos 19 de agosto de 2024

Pela Primeira Outorgante

Pela Segunda Outorgante

(Pedro Neves, presidente da APPV)

(Tiago Honório, vice-presidente da APPV)

(João Capitolino, tesoureiro da APPV)